

Roßdorf

# Gute Lage, schöner Garten, tolles Haus!

Objektnummer: 24005037A



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 144 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 751 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005037A	Kaufpreis	539.000 EUR
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1976	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Nutzfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	190.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

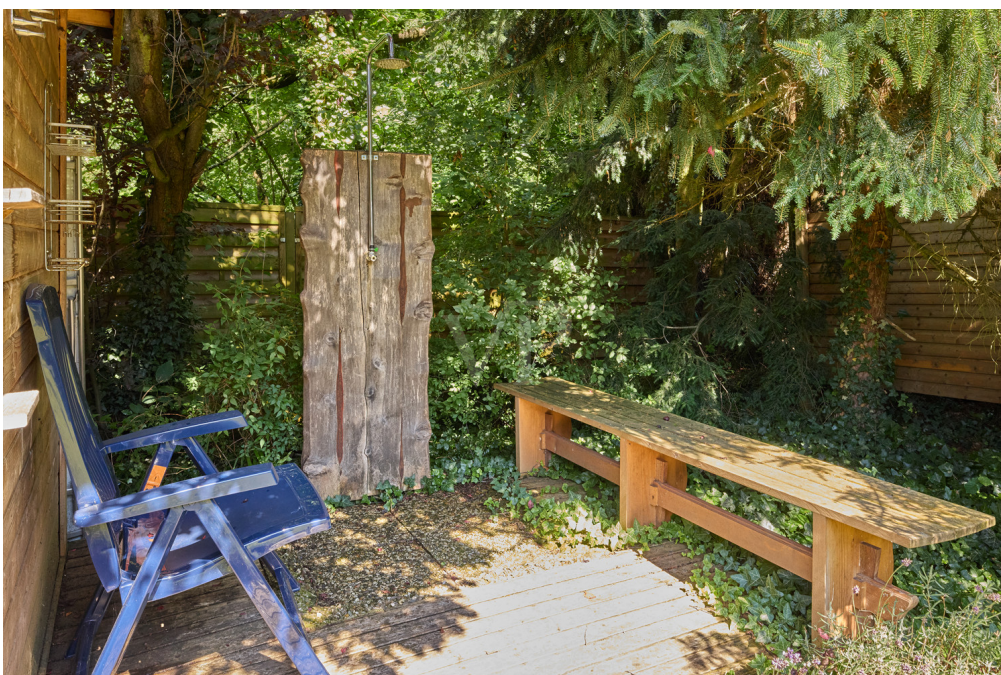
## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

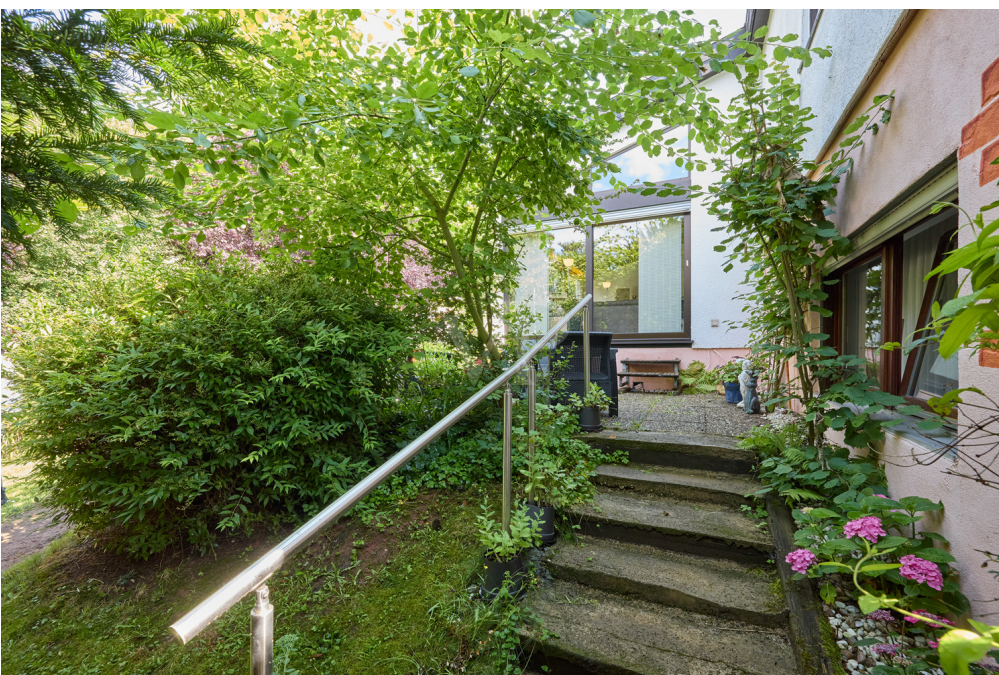
## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf**

## Ein erster Eindruck

Beliebte Lage auf dem Stetteritz! Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1976 von Bien-Haus errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 751 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Haus besticht durch modernes und gemütliches Wohnen in einer ruhigen Wohngegend. Der großzügige Wohnbereich mit einem offenen Kamin bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und lädt zum Entspannen ein. Die neuwertige Küche ist top ausgestattet und bietet genügend Stauraum. Die Schlafzimmer sind geräumig und bieten ausreichend Platz für erholsame Nächte. Die Badezimmer sind modern ausgestattet. Das Highlight der Immobilie ist der gepflegte Garten, der zum Verweilen und Entspannen im Freien einlädt. Das separate Saunahaus im eingewachsenen Garten kann man tatsächlich als Highlight nennen. Hier können Sie die sonnigen Tage genießen und gemütliche Stunden im Grünen verbringen. Der Garten bietet ausreichend Platz für Spiel und Spaß der Kinder sowie für gesellige Grillabende mit Freunden und Familie. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Das Haus wurde 2022 zuletzt modernisiert, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Ausstattungsqualität ist als gepflegt zu klassifizieren und bietet dennoch einen hohen Wohnkomfort. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides und gepflegtes Einfamilienhaus, das sich ideal für Familien eignet, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in ruhiger Umgebung sind. Durch die gute Verkehrsanbindung sind alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Ausstattung und Details

- \* offene Bauweise im Wohn-/Essbereich
- \* große Fensterfront in den Garten
- \* offener Kamin im Wohnbereich
- \* Außenkamin
- \* neuwertige Küche
- \* Einliegerwohnung mit sep. Eingang
- \* Sauna-Haus im Garten
- \* Alarmanlage
- \* Entkalkungsanlage
- \* automatische Bewässerungs-Anlage im Garten
- \* 2 Terrassen
- \* große Garage
- \* u.v.m.

**Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf**

## Alles zum Standort

Die zum Landkreis Darmstadt-Dieburg gehörende Gemeinde Rossdorf ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Darmstadt und der gleichwohl lieblichen und naturnahen Lage einer der begehrtesten Wohnstandorte im Raum Darmstadt. Mit ihren ca. 12.000 Einwohnern bietet die Gemeinde Rossdorf alle infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen Freizeit- und Sportanlagen sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch die sehr gute Anbindung an das Straßennetz sind auch z.B. Frankfurt oder der Aschaffener Raum sehr gut über Autobahnen erreichbar. Nach Darmstadt sind es mit dem Bus oder dem Auto nur wenige Minuten. Auch garantiert die Lage im Herzen des Wohngebietes eine angenehme Ruhe und eine geringe Verkehrsbelastung.

Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 190.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24005037A - 64380 Roßdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)