Schlocker Immobilien

EXPOSÉ – H 218030

Mitglied im Immobilienverband Deutschland

Rosbach - Oberrosbach

Villa in gutem Zustand

Wohnfläche: ca. 315 m² Grundstück: ca. 817 m²

Baujahr: 1980

Kaufpreis: EUR 1,29 Mio

Dipl.-Ing. Johannes Schlocker ■ Geprüfter Immobilienfachwirt (IHK) ■
USt-IdNr.:DE199836571

Besonderheiten:

- Wunderschönes Grundstück am Ende einer Sackgasse
- Großes modernes Haus für mehrere Generationen
- Lichtdurchflutete Räume
- Nicht alltäglicher Grundriss
- Sehr viel Platz
- Hervorragende Zustand
- Extra Einliegerwohnung im Untergeschoss
- 2 Garagen und mehrere Stellplätze

Lage:

Rosbach befindet sich mit drei Stadtteilen im westlichen Teil des Wetteraukreises, südwestlich der Kreisstadt Friedberg, etwa 25 km nördlich von Frankfurt am Main. Im Land Hessen rangiert Rosbach auf Platz vier der Wachstumsstatistik. Eigener Autobahnanschluss der Autobahn Frankfurt/Kassel A5 und die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 455 machen Rosbach zum Wohnen und Arbeiten bundesweit interessant. Es bestehen Bahnstationen mit Regionalbahnanschlüssen innerhalb des Rhein-Main-Verkehrsverbundes nach Friedrichsdorf und Friedberg. Die Stadt verfügt über zahlreiche Einrichtungen für Kultur, Freizeit und Erholung, allgemeinbildende Schulen und Kindergärten sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten vor Ort.

Beschreibung:

Am Ende einer Sackgasse, im oberen Bereich von Oberrosbach, können wir Ihnen dieses außergewöhnlich große Haus anbieten. 1980 erbaut und 1996 entkernt, neu aufgebaut mit neuem Dachgeschoss versehen, präsentiert es sich heute in einem guten Zustand. Somit hinterlässt das Haus, was den Zustand, die Raumaufteilung sowie die Ausstattung betrifft, kaum Wünsche offen. Aufgrund seiner offenen und großzügigen Aufteilung ist es für eine größere Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach gleichermaßen gut geeignet. Ein schönes eingewachsenes Grundstück mit vielen Möglichkeiten zum Verweilen für die Freizeit rundet dieses Angebot noch ab. Am Besten überzeugen Sie sich einmal vor Ort bei einem ausführlichen Besichtigungstermin von diesem nicht alltäglichen Objekt.

Aufteilung:

Erdgeschoss:	Flur, Wohnküche, Wohnbereich mit Wintergarten, 2 Zimmer, Bad, 2 Terrassen, 2 Garagen
Dachgeschoss: (auch als eigene Wohnebene möglich)	Diele, Wohn-/Essbereich, 2 Zimmer, Bad, Küche, 2 Balkone
Untergeschoss:	Flur, Küche, Zimmer, Wohnbereich, Bad (auch als extra Wohnung möglich) Flur, Heizung, Keller, Sauna, Außen Whirlpool für 6 Personen

Heizung:	Ölzentralheizung
Energieausweis v. 07.09.2021:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch:	148,1 KWh (m^2*a), Effizienzklasse E

Verhandlungen:	Sind ausschließlich über uns zu führen
Besichtigungen:	Sind nur nach Terminabsprache möglich
Maklerprovision:	Für den Käufer 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. (insg. 3,57 % des Kaufpreises)
Sonstiges:	Sämtliche Daten und Informationen beruhen auf Angaben vom Eigentümer, für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden kann

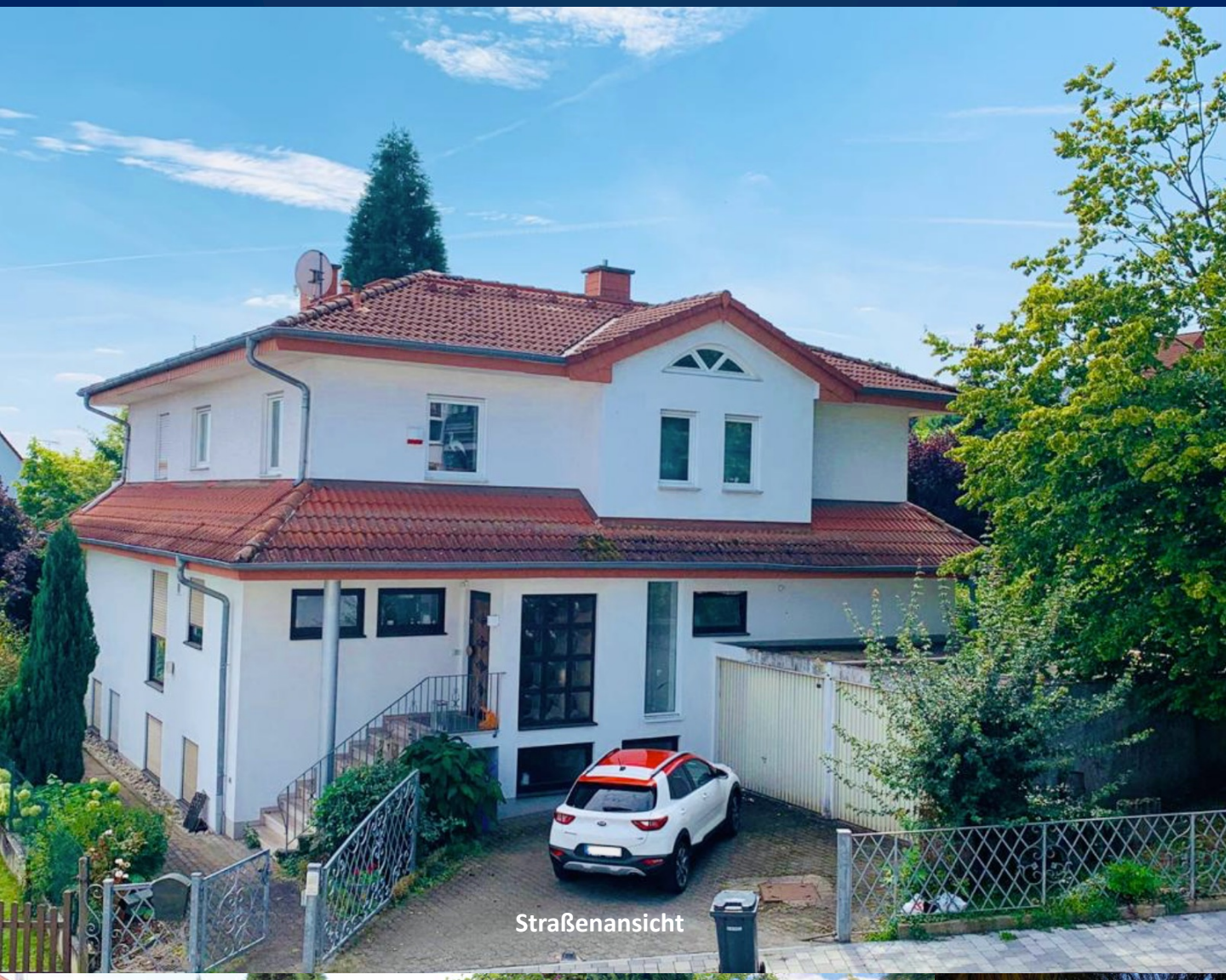
Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

Schlocker Immobilien

EXPOSÉ – H 218030



Straßenansicht

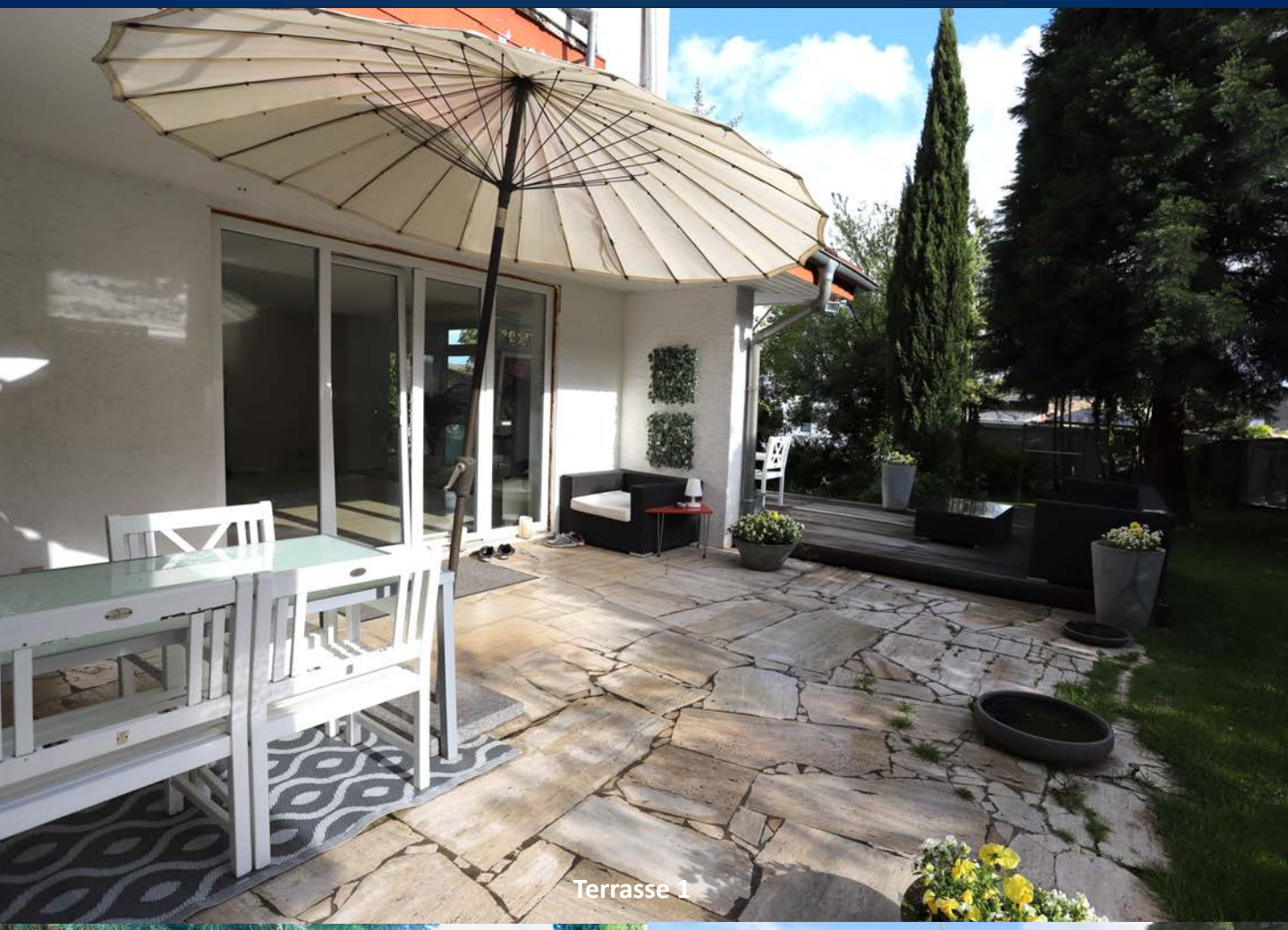
Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

Schlocker Immobilien

EXPOSÉ – H 218030



Terrasse 1

Garten

Balkon 1 Dachgeschoss

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

Schlocker Immobilien

EXPOSÉ – H 218030

Wohnbereich mit Blick auf den Wintergarten

Wintergarten

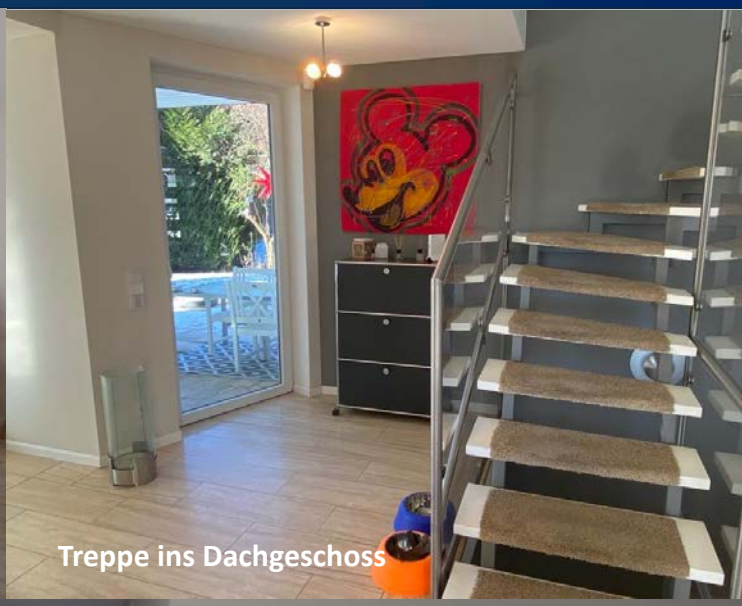
Wohnbereich

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

Zimmer Erdgeschoss



Treppe ins Dachgeschoss

Blick vom Wohnbereich zum Eingangsbereich

Küche

Küche

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

Schlocker Immobilien

EXPOSÉ – H 218030

Zimmer Dachgeschoss

Essbereich Dachgeschoss

Bad Dachgeschoss

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

Schlocker Immobilien

EXPOSÉ – H 218030

Zimmer Untergeschoss

Küche Untergeschoss

Zimmer Untergeschoss

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

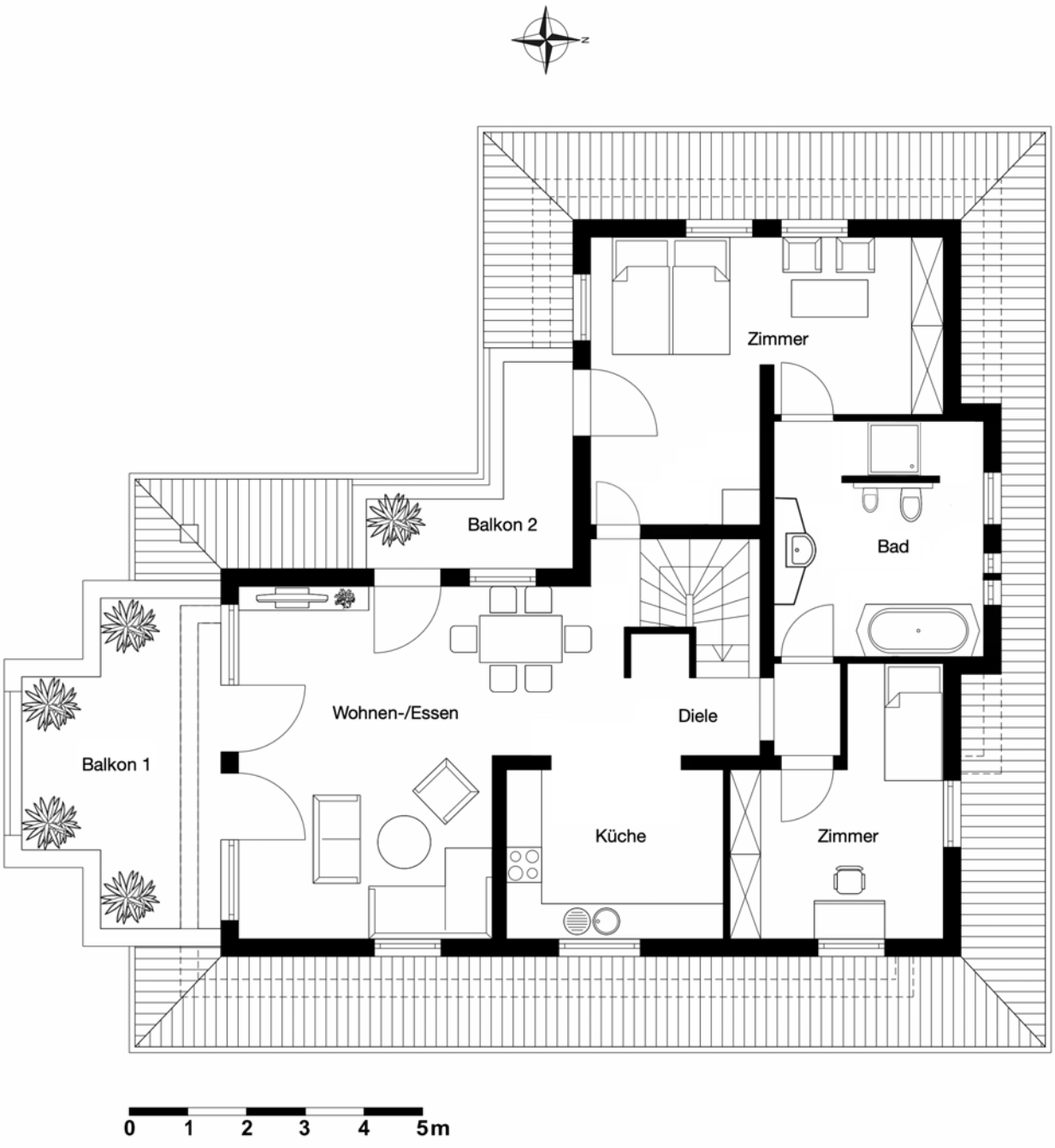
Grundrisse:

E r d g e s c h o s s

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492

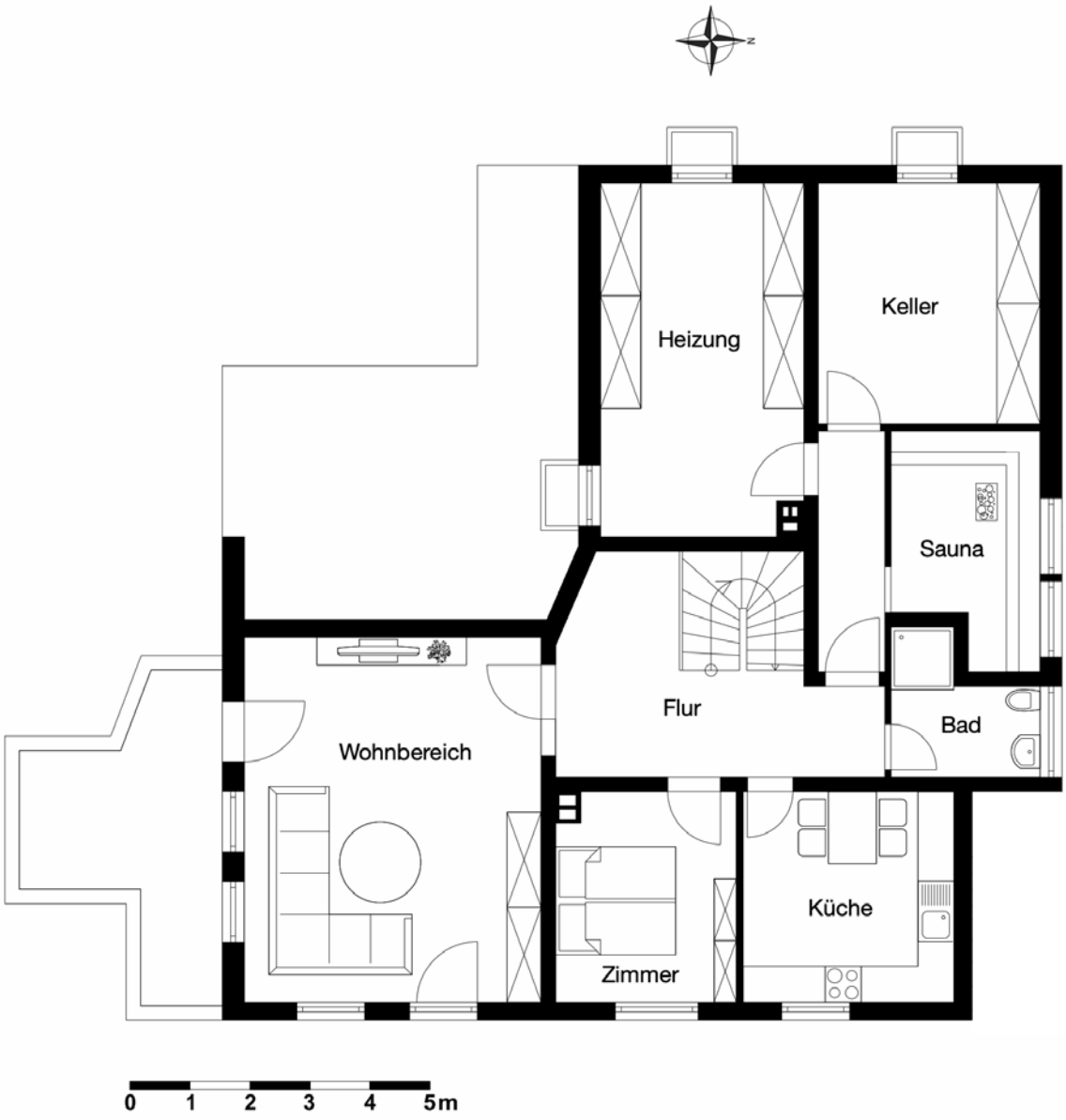


Dachgeschoss

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492



Untergeschoss

Erlengrund 3
35096 Weimar/Lahn

info@schlocker-immobilien.de
www.schlocker-immobilien.de

06421-9150670
0177-6800492