



EXPOSÉ – H 230912



## **Rosbach - Oberrosbach**

Einfamilienhaus in gutem Zustand

Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>      Grundstück: 519 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1937

Kaufpreis: EUR 549.000,-

### Besonderheiten:

- wunderschönes Grundstück, ruhig gelegen
- Nähe Altstadtbereich
- freistehendes Einfamilienhaus
- viel Platz
- Spitzboden mit Ausbaupotential
- hervorragende Zustand
- tolle Raumaufteilung
- 1 Garage und 2 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 Regionalbahnan schlüssen 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:**

In einer ruhigen Anliegerstraße unweit vom Zentrum und Altstadtbereich entfernt, können wir Ihnen dieses charmante Einfamilienhaus anbieten. 1937 erbaut wurde es regelmäßig renoviert, so dass es sich heute in einem sehr guten Zustand befindet. In 2010 wurde die komplette Elektrik, die Sanitärbereiche sowie die Wandbeläge erneuert. Gleichzeitig wurden der Dielenboden im gesamten Haus abgeschliffen und neu versiegelt. Die liebevolle Gestaltung des Innenbereiches des Hauses, pflanzt sich im Außenbereich fort. Ein toll angelegtes Grundstück mit viel Grün, eine schöne Terrasse mit viel Platz, lädt geradezu zum Verweilen im Außenbereich ein. Somit hinterlässt das Haus, was den Zustand, die Raumaufteilung sowie die Ausstattung betrifft, kaum Wünsche offen. Eine massive Garage mit Grube, sowie 2 zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot noch ab. Am Besten überzeugen Sie sich einmal vor Ort bei einem ausführlichen Besichtigungstermin von diesem nicht alltäglichen Objekt.

**Aufteilung:**

Erdgeschoss: Flur, Küche, Wohnzimmer, Speisekammer, WC,  
2 Terrassen, Garage, 2 Pkw-Stellplätze

Dachgeschoss: Flur, Bad, 3 Zimmer, Balkon

Kellergeschoss: Vorraum, 2 Kellerräume, Waschküche

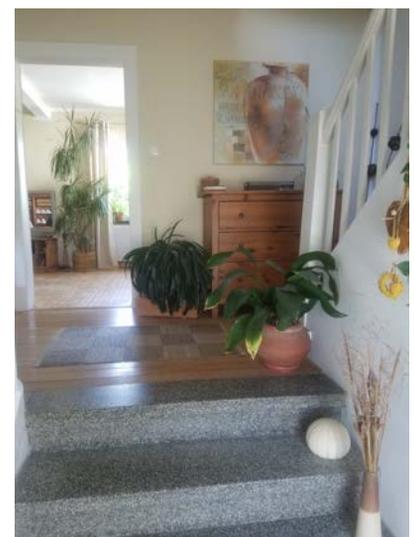
**Heizung:** Gaszentralheizung  
**Energieausweis v. 13.09.2023:** Bedarfsausweis  
**Endenergieverbrauch:** 180,9 KWh (m<sup>2</sup>\*a), Effizienzklasse F

**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

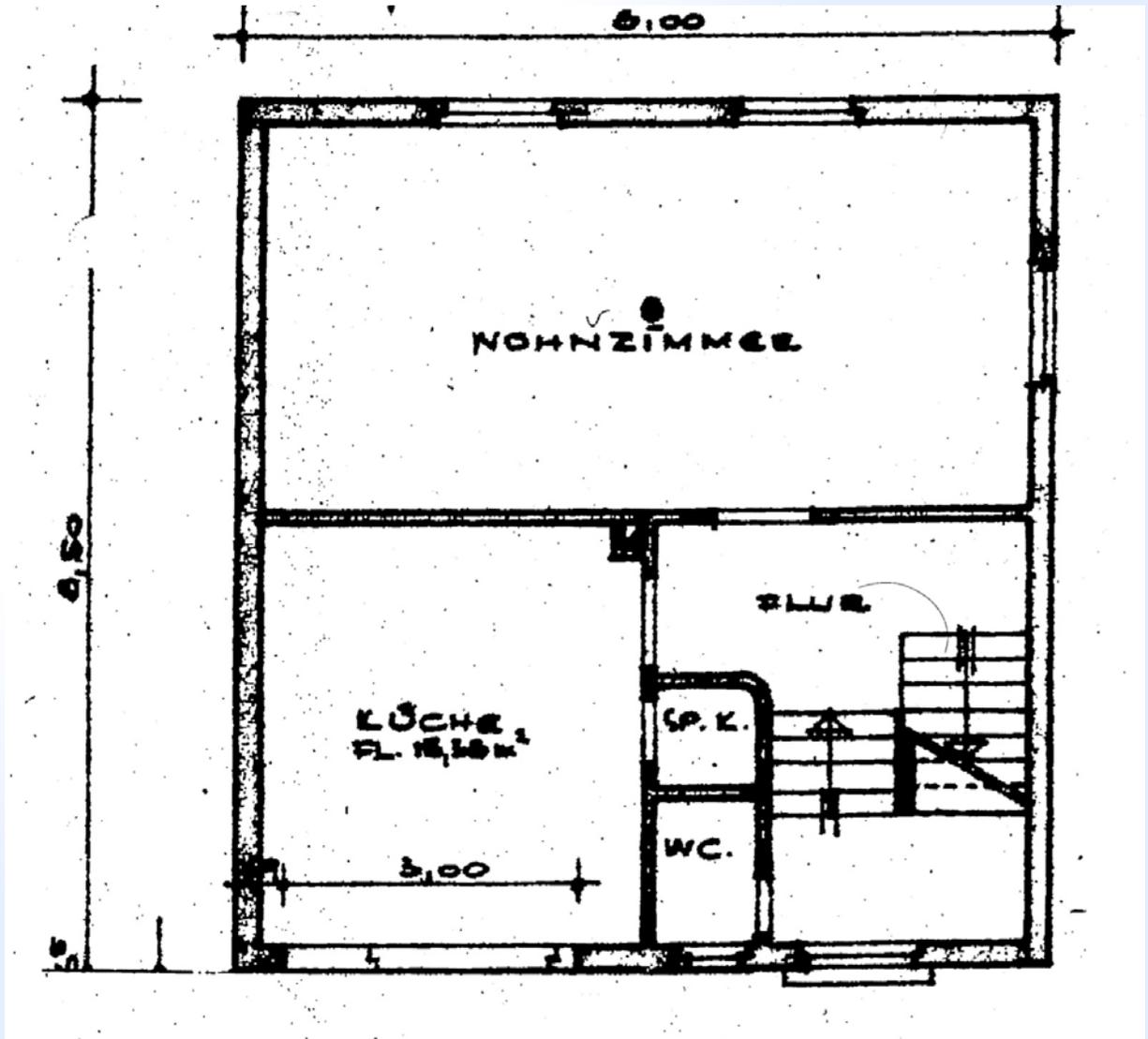




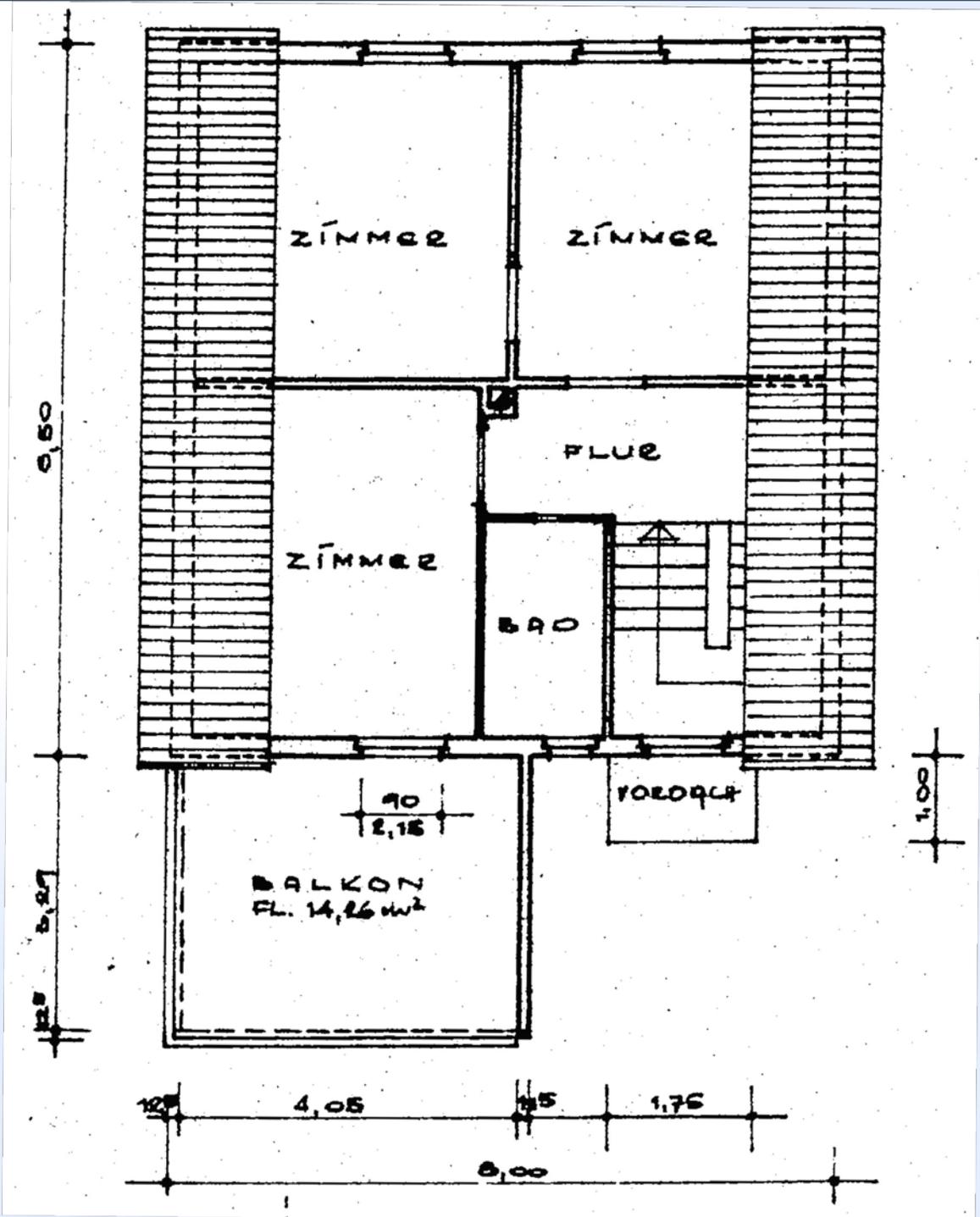




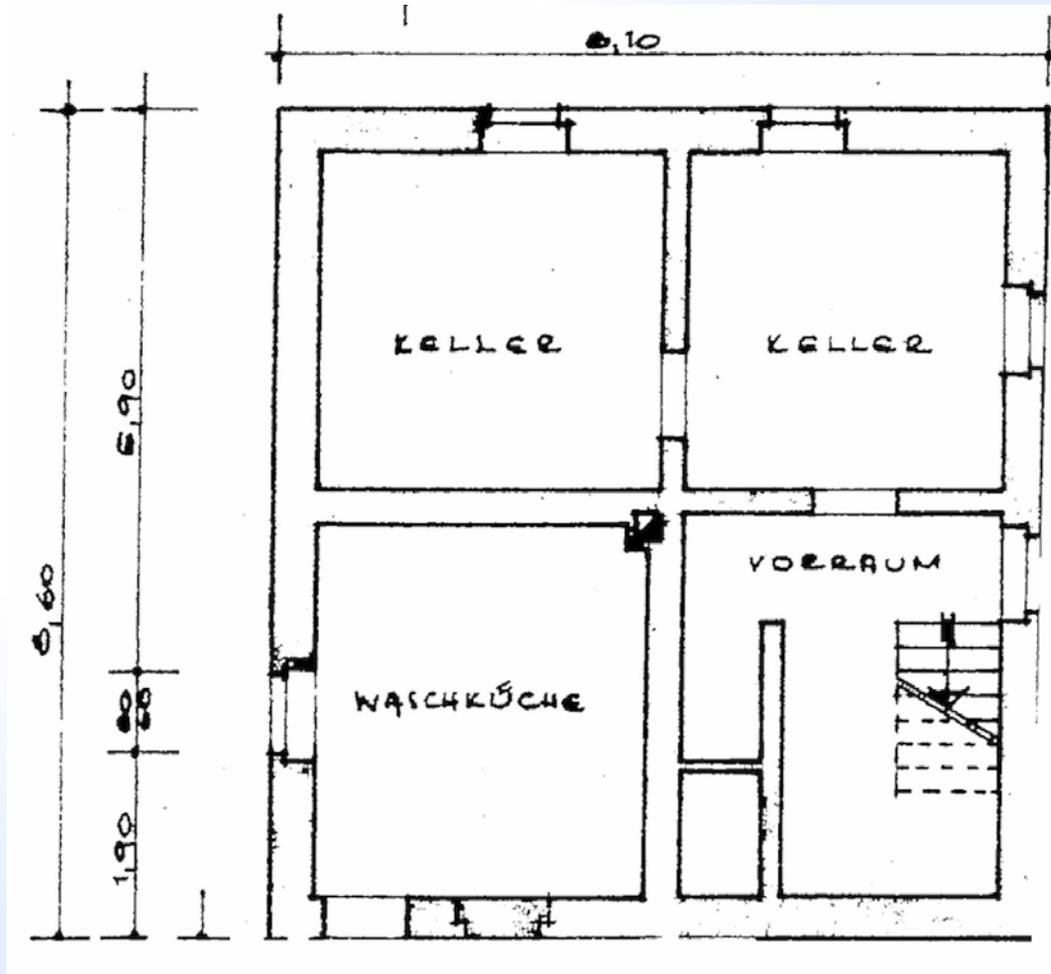
Grundrisse:



## Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Kellergeschoss