

Rosbach vor der Höhe

Charmantes EFH mit einzigartigem Charakter zu Vermieten

Objektnummer: 24009016b



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 203 m²

Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

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

Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Auf einen Blick

Objektnummer	24009016b	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 198 m ²	Modernisierung / Sanierung	2022
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	modernisiert
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1750		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

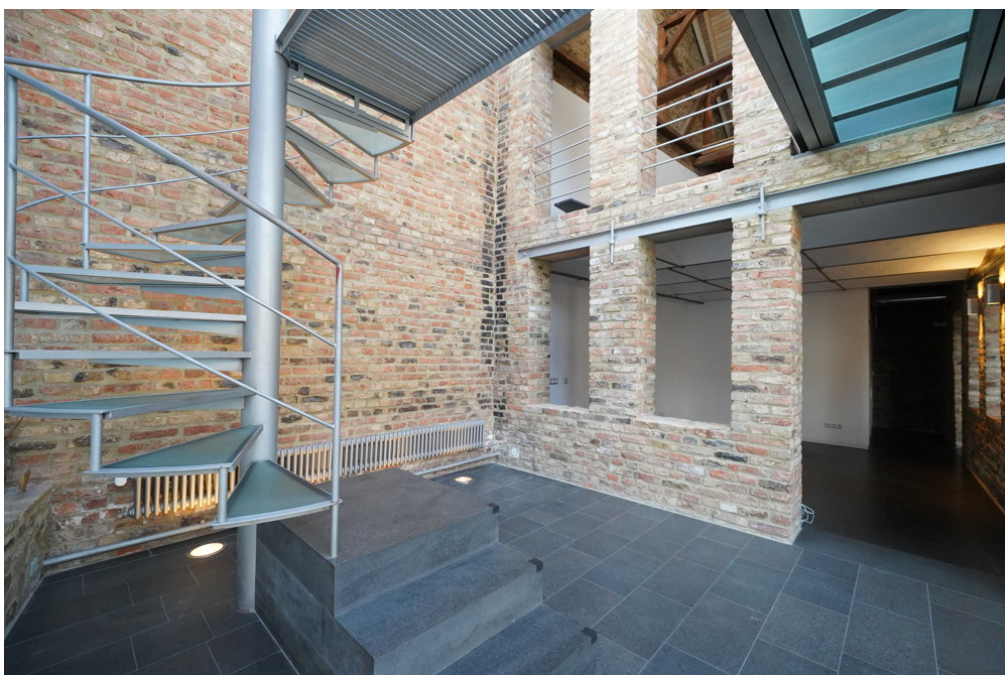
Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



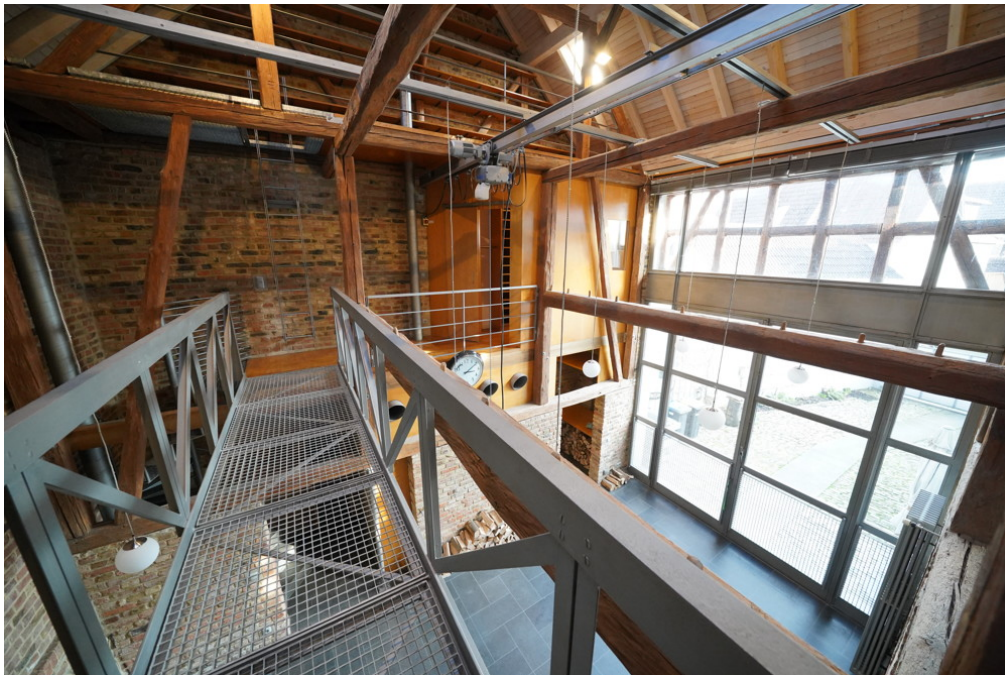
Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



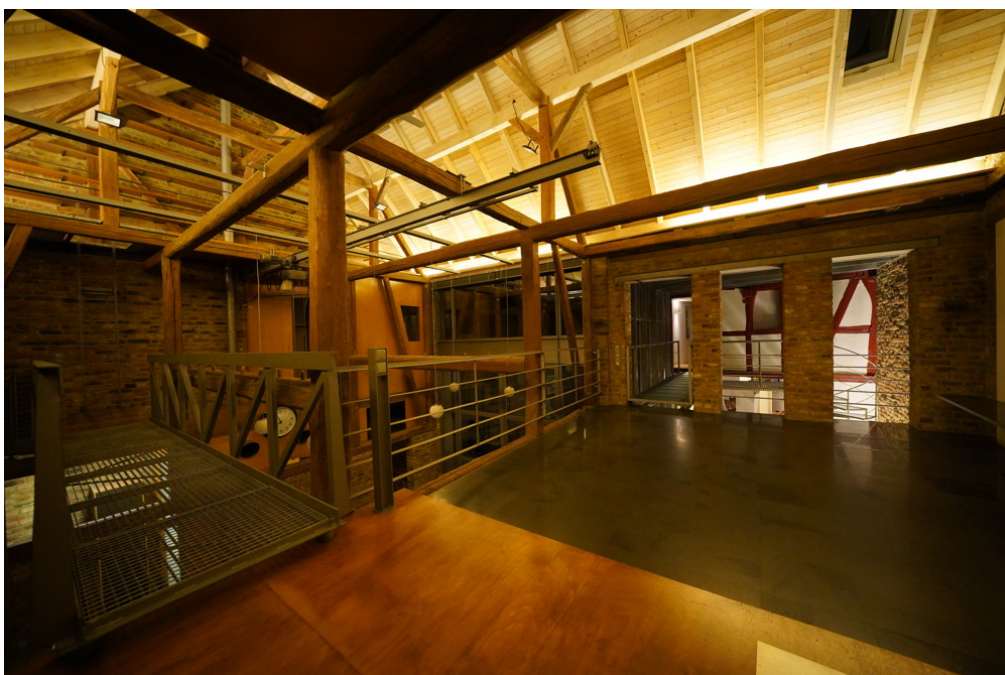
Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Die Immobilie



Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ein erster Eindruck

Dieses historische Fachwerkhaus vereint gekonnt den traditionellen Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Der ursprüngliche Bau aus dem Jahr 1750 bildet das Herzstück des Anwesens und strahlt mit seinen charakteristischen Elementen eine einladende Wärme aus. Auf insgesamt 198 Quadratmetern Wohnfläche erstrecken sich geräumige Zimmer, die mit liebevollen Details und hochwertigen Materialien gestaltet sind. Der Innenraum des Hauses besticht durch seine großzügige Gestaltung und die geschmackvolle Kombination aus traditionellen Elementen und zeitgemäßer Ausstattung. Freiliegende Eichenbalken, Bruchsteinmauern und gemütliche Holzböden erzählen von der langen Geschichte des Hauses und verleihen den Räumen einen einladenden Charme. Gleichzeitig sorgen moderne Annehmlichkeiten wie eine voll ausgestattete Küche, geräumige Wohnbereiche und komfortable Schlafzimmer für maximalen Wohnkomfort. Die Erweiterung des Hauses im Jahr 1990 durch den Ausbau der Scheune und das zweigeschossige Glashaus, welches als elegante Verbindung zwischen den beiden Gebäudeteilen fungiert, verleiht dem Anwesen einen einzigartigen Charakter. Diese architektonischen Elemente schaffen nicht nur großzügige Wohnbereiche voller Licht und Luftigkeit, sondern ermöglichen auch eine nahtlose Verbindung zwischen Alt und Neu. Der Architekt setzte bei diesem Umbau auf die Kombination aus traditionellen Materialien wie Bruchsteinmauern und freiliegenden Eichenbalken mit modernen Elementen wie Stahl und Glas. Dadurch entstand ein spannender Kontrast zwischen Alt und Neu, der dem Haus seinen ganz besonderen Charme verleiht. Ein weiteres herausragendes Merkmal sind die Stahlbrücken, die die Wohnräume miteinander verbinden und einen architektonischen Akzent setzen. Sie harmonieren perfekt mit den freiliegenden Holzbalken und schaffen eine spannende Verbindung zwischen den verschiedenen Wohnbereichen. Aufteilung: Haupthaus: EG: - großzügige Küche - Vorratsraum 1. Obergeschoss: - Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne Dachgeschoss: - Schlafzimmer 2 Ausgebaute Scheune/Atelier: Erdgeschoss: - Büro - Heizungsraum - offener Wohnbereich mit Kamin - bodentiefe Dusche - Gäste- WC 1. Obergeschoss: - Ankleidezimmer - Wohnbereich mit Kamin - Zugang zum Haupthaus über Stahlbrücke - Gewölbekeller zugänglich über Innenhof

Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Alles zum Standort

Im Ortskern von Ober-Rosbach befindet sich dieses charmante Fachwerkensemble. Die Stadt wird aus den drei Stadtteilen Ober-Rosbach, Nieder-Rosbach und Rodheim gebildet und verfügt über mehrere Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe. Ein großer Teil der Gemarkung besteht aus wertvollen Naturräumen: vor allem Feld- und Wiesenflächen, Streuobstwiesen und dem westlich angrenzenden Stadtwald, welcher zum Naturpark Hochtaunus gehört. Neben der grünen, ländlichen Lage verfügt Rosbach über eine sehr gute Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten, Schulen, etc. Ein vielseitiges Netz von Vereinen (Golf, Tennis, Reiten, Kulturvereine) bieten Ihnen Abwechslung in der Freizeit. Verkehrsanbindung: Rosbach vor der Höhe liegt verkehrsgünstig an der A5. Von hier aus sind es ca. 30km in die Frankfurter Innenstadt. Neben einer Busverbindung in die umliegenden Gemeinden (Karben, Usingen, Bad Vilbel, Bad Nauheim) gibt es einen Regionalbahnanschluss in Richtung Friedberg mit schnellem Umstieg in Richtung Frankfurt, Bad Homburg, Gießen und Friedrichsdorf.

Objektnummer: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Sonstige Angaben

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: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Kalle & Marc Kalle

Karlstraße 7 Bad Nauheim
E-Mail: bad.nauheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com