

Rosbach vor der Höhe

Charmantes EFH mit einzigartigem Charakter zu Vermieten

CODICE OGGETTO: 24009016b



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 1.800 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 203 m²

CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24009016b
Superficie netta	ca. 198 m ²
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1750
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

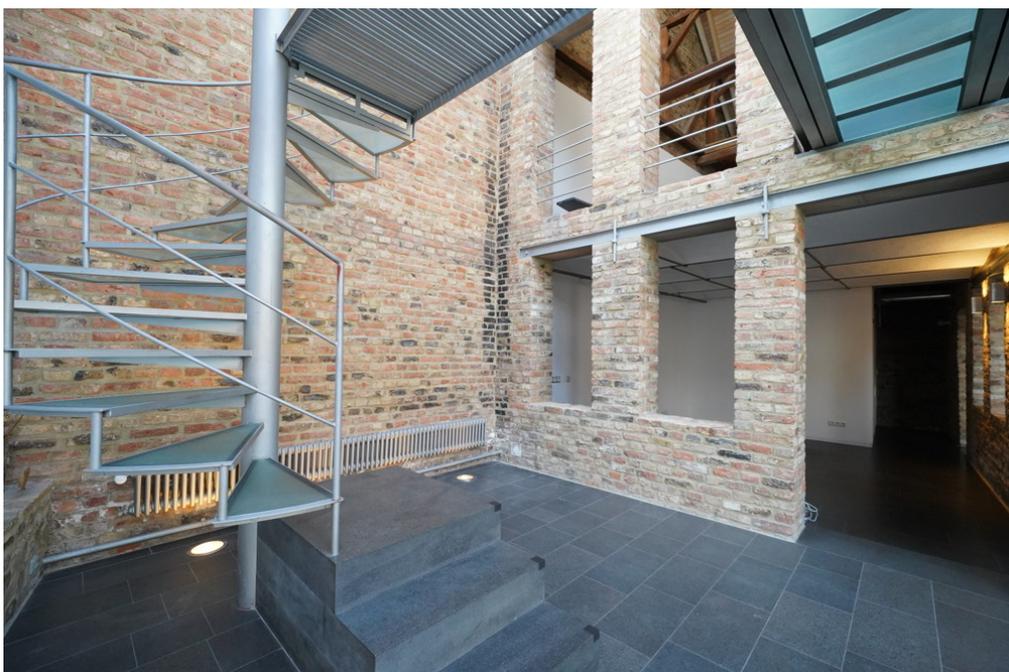
CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



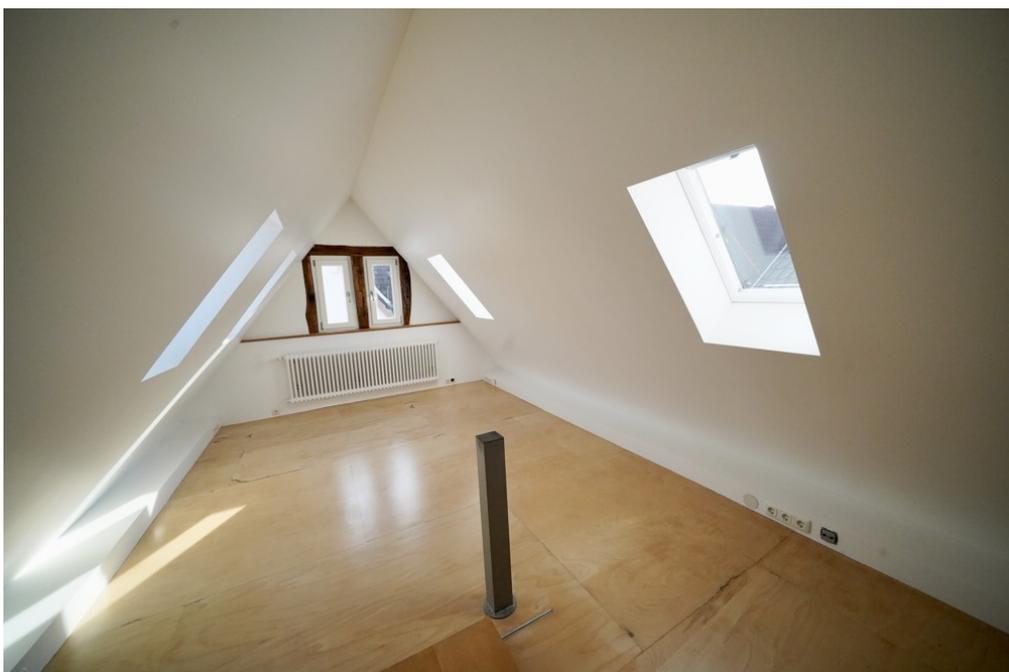
CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



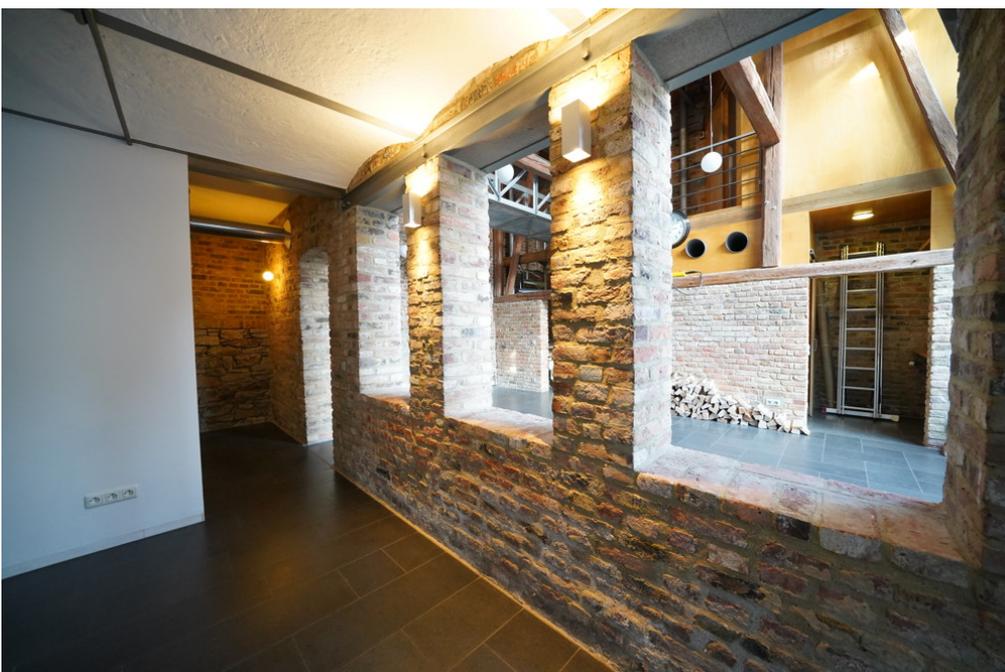
CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



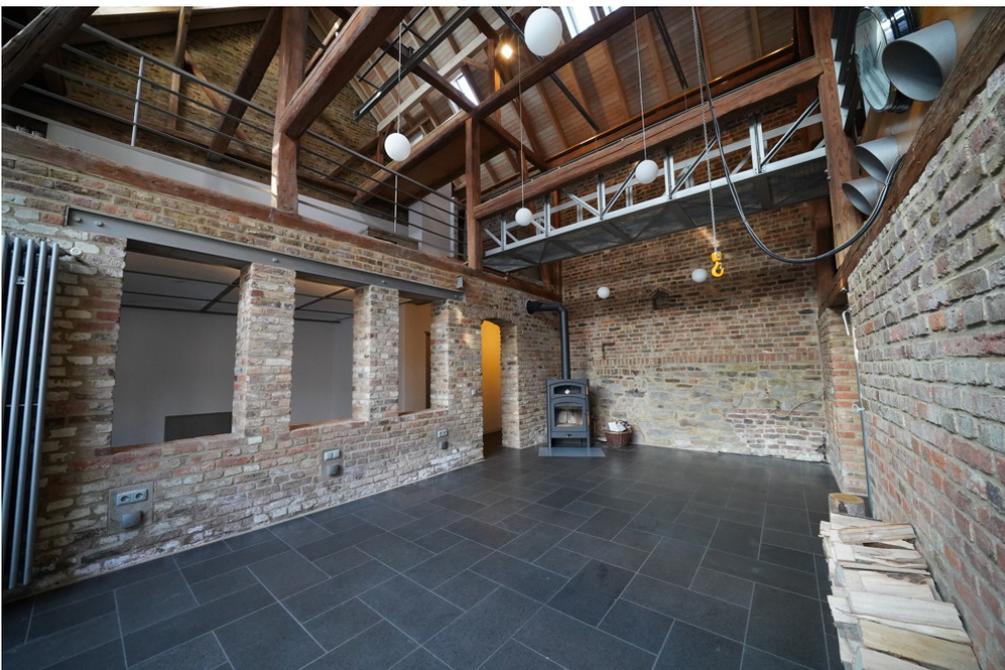
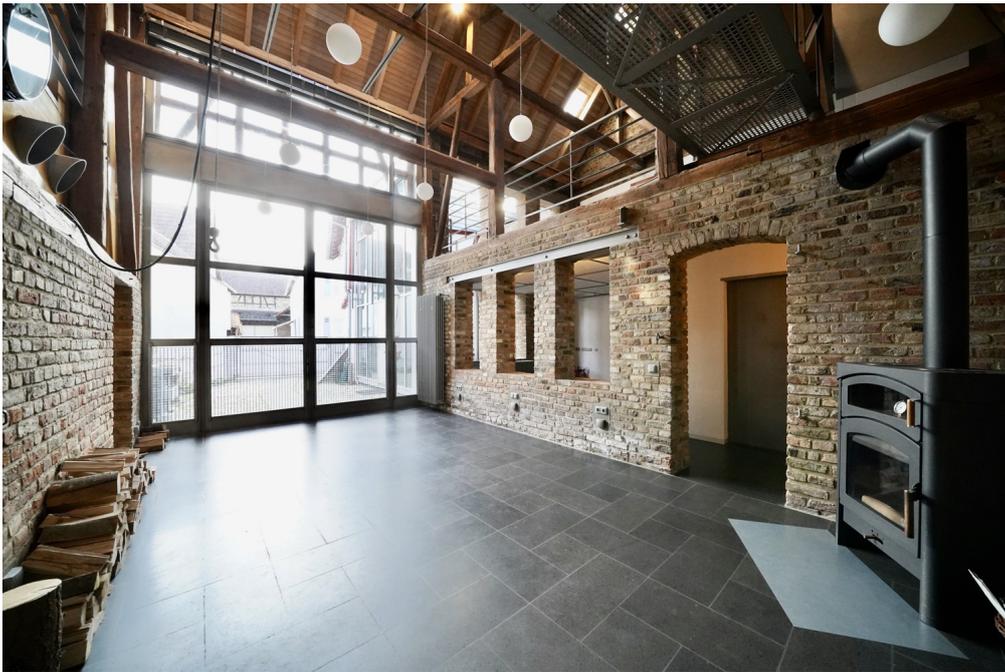
CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



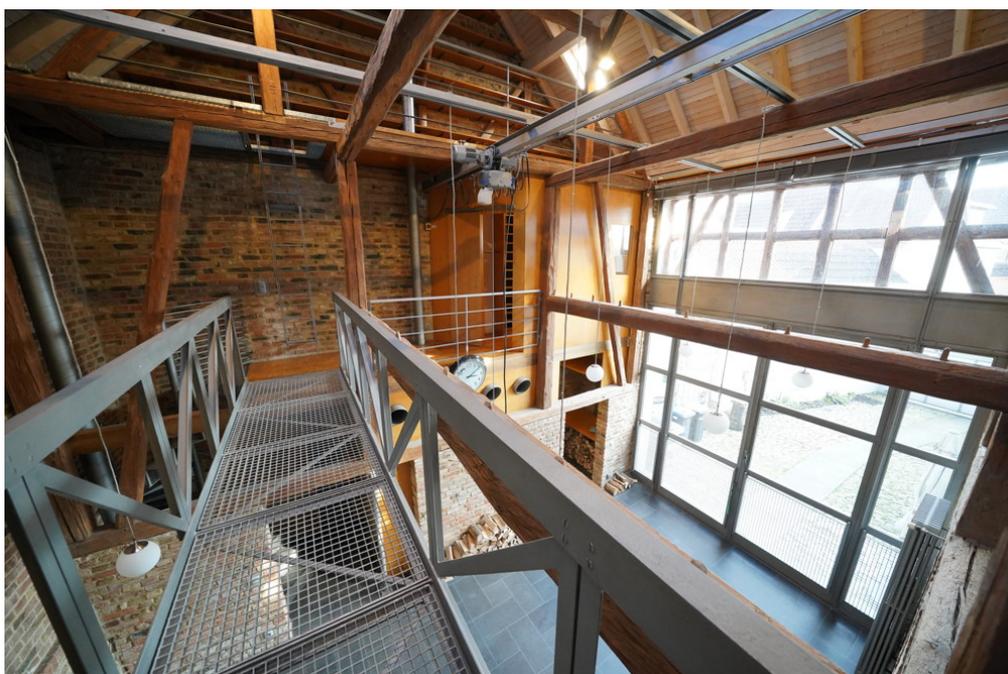
CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



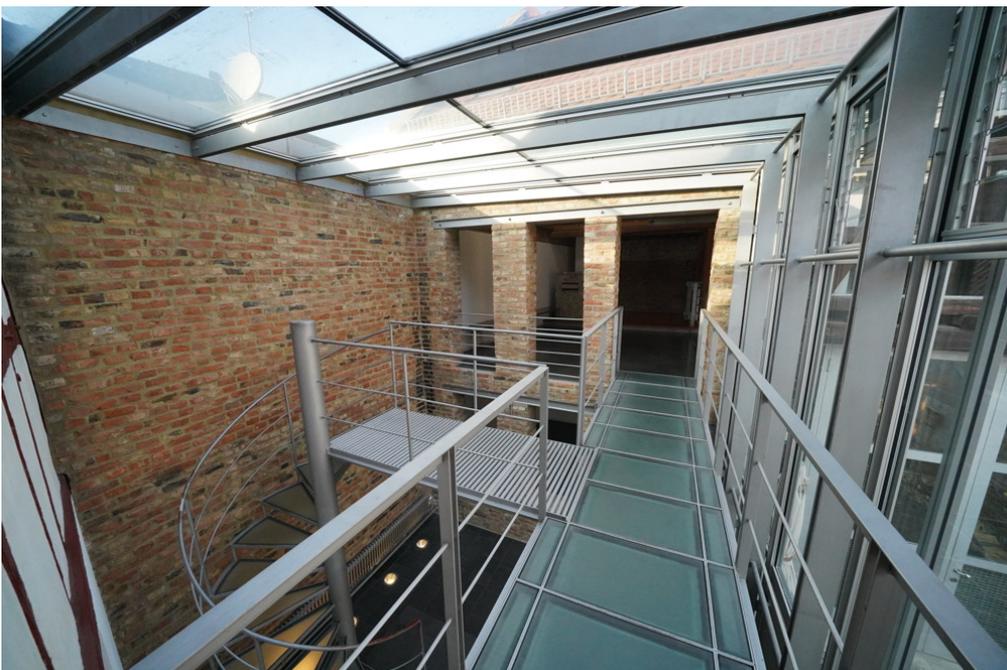
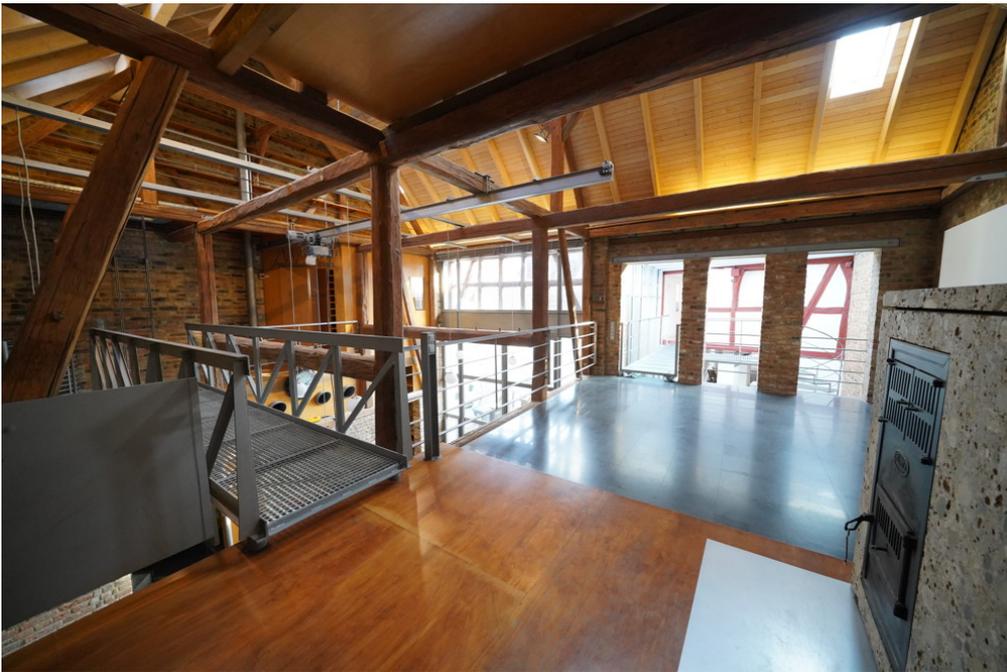
CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



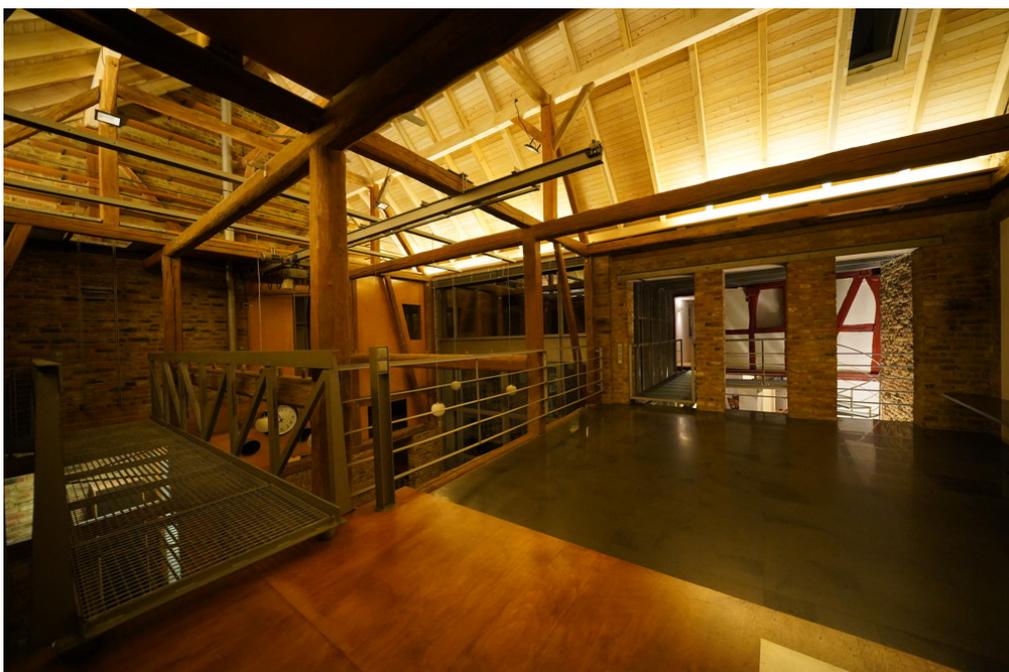
CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Una prima impressione

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

CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24009016b - 61191 Rosbach vor der Höhe

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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