

# "VERKAUFT " - gepflegtes Mehrfamilienhaus in Roßbach, ruhige Lage

Zweifamilienhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: 079  
Adresse: DE-56271 Roßbach  
Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis: 209.000,00 EUR  
Preis verhandelbar: ja  
Courtage / Provision: Für den Nachweis der  
Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber  
eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises  
inkl. MwSt., verdient und fällig bei  
Vertragsabschluss, zu zahlen.  
provisionspflichtig: ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 208 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 10  
Anzahl Badezimmer: 3  
Anzahl Balkons: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Anzahl Loggia: 1  
Grundstücksfläche: ca. 775 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Garage

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: normal  
Gesamtetagenzahl: 3  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung: Holz, Öl  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat  
Küche: Einbauküche

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Badezimmer:</b>        | mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster, mit Pissoir |
| <b>weitere Räume:</b>     | Abstellraum, Heizraum   |
| <b>Keller:</b>            | ja  |
| <b>unterkellert:</b>      | ja  |
| <b>Garten /-nutzung:</b>  | ja  |
| <b>Balkon / Terrasse:</b> | ja  |
| <b>Verglasung:</b>        | doppelt verglast  |
| <b>Kamin (Anschluss):</b> | ja  |
| <b>Kamin (Art):</b>       | Kachelofen  |
| <b>Fenster:</b>           | Holz  |
| <b>Fensterladen:</b>      | Kunststoff  |
| <b>Türen (außen):</b>     | Glasfüllung, Holz   |
| <b>Türen (innen):</b>     | Holz  |
| <b>Baumbestand:</b>       | ja  |

### 1.5. Zustandsangaben

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| <b>Baujahr:</b>        | 1986          |
| <b>Zustandsart:</b>    | ausgezeichnet |
| <b>Sanierungsjahr:</b> | 2012          |

### 1.6. Energieausweis

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Energieausweis vorhanden:</b>     | ja                              |
| <b>Energieeffizienzklasse:</b>       | C                               |
| <b>erstellt am:</b>                  | 02.10.2017                      |
| <b>gültig bis:</b>                   | 01.10.2027                      |
| <b>Art des Energieausweises:</b>     | nach Verbrauch                  |
| <b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b> | ca. 93,5 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| <b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>   | nein                            |

### 1.7. Beschreibung im Detail

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ wirkt bereits durch den bepflanzten und liebevoll, angelegten Vorgarten sehr einladend.

Über einen gepflasterten Weg, vorbei an schön gewachsenen Sträuchern, gelangen Sie zu der Stein-Treppe die direkt zur massiven Eingangstür führt. Dort eingetreten befinden Sie sich zunächst im Hauseingangsbereich (Erdgeschoss - Fertigbauweise). Durch eine weitere Tür gelangen Sie in einen großzügigen Flur, von dem aus Sie alle Zimmer begehen können. Linksseitig liegt das Esszimmer, die Küche sowie das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Das komplette Erdgeschoss wird durch eine Fußbodenheizung mit einer angenehmen Wärme versorgt. Ein Kachelofen versorgt Sie zusätzlich mit Wärme und versprüht außerdem eine angenehme Wohnatmosphäre. Angrenzend befindet sich ein großzügiger Balkon. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Durch das Küchenfenster erhält der Raum ein optimales Lichtverhältnis. Die moderngehaltene Küche kann auf Wunsch nach Absprache mit übernommen werden.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Fläche mit einem Zugang zum Balkon.

Im modern geflieste Badezimmer befindet sich eine Eckbadewanne mit einer bodentiefen Dusche. Genießen Sie hier ein warmes Bad nach einem langen Tag und entspannen Sie voll und ganz.

Ein weiteres Zimmer lässt sich individuell nutzen.

Dachgeschoss:

Über eine Holztreppe gelangen Sie vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss, welches aus vier Zimmern sowie einem Badezimmer auf ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sind. Linksseitig befindet sich das große Wohnzimmer mit einem Zugang zu einem überdachten Balkon. Genießen Sie die herrliche Aussicht über die Dächer ins Grüne. Durch die großen Fenster wird der Raum mit viel Tageslicht versorgt.

Die ehemalige Küche wurde zu einem Wohnraum umgestaltet. Dieses Zimmer lässt sich beispielsweise als Arbeitsraum oder Küche nutzen. Angrenzend befindet sich das sanierte Badezimmer, welches durch die großen Fliesen und neutralen Farben sehr modern wirkt. Das Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer sind etwa gleich groß und bieten ausreichend Fläche. Der Spitzboden könnte auch als Wohnraum ausgebaut werden.

Untergeschoss in Massivbauweise:

Das Untergeschoss bietet ein Wohnzimmer, eine Küche und ein großes Badezimmer. Zusätzlich befinden sich hier eine große Waschküche, ein Heizungsraum sowie ein Abstellraum.

Linksseitig liegt die große und helle Küche. Aufgrund der Raumgröße ist hier die Kombination aus Küche und Esszimmer möglich. Das ebenfalls große Wohnzimmer bietet einen Zugang zum Garten und wirkt durch die Fenster hell und freundlich. Die Zimmer sind durch ihre Raumhöhe und die großen Fenster vollwertige Wohnräume.

Hier bietet sich die Möglichkeit mit geringen Mitteln eine kleine Einliegerwohnung mit separatem Zugang abzutrennen.

Der weitläufige Garten mit Baumbestand lädt zum Verweilen ein. Genießen Sie hier die Ruhe und die weite Sicht auf die umliegenden Felder.

## 1.8. Beschreibung der Lage

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ befindet sich in Roßbach, eine Ortsgemeinde der Verbandsgemeinde Hachenburg. Fühlen Sie sich hier naturverbunden, umgeben von Wiesen und Wäldern.

In Roßbach befindet sich eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Turnhalle sowie ein Gemeindehaus.

Die nächste Stadt Hachenburg liegt ca. 12 km entfernt, hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Verbringen Sie hier tolle Tage und genießen einen Kaffee mit den Freunden in der attraktiven Fußgängerzone. Auch sind in der Stadt eine weiterführende Schule und ein Krankenhaus sowie Ärzte und Apotheken vertreten.

Die nächste Autobahnanschlussstelle liegt ca. 13 km entfernt, in Dierdorf.

## 1.9. Beschreibung der Ausstattung

- Großer Winkelbalkon und überdacht Balkon
- Vorgarten mit Baumbestand
- Garage
- Carport
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Großer Dachboden ist ausbaufähig (Lagerfläche, Stauraum)

- Kachelofen im EG
- Ölzentralheizung
- Fußbodenheizung im EG

### **1.10. Weitere Informationen**

Das Immobilienangebot wurde nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

Die Erbpacht für das Grundstück beträgt ca. 453,91 € p.a. und hat noch eine Restlaufzeit von ca. 76 Jahren.

Ausgeber ist die evangelische Kirche.

## 2. Galerie



Gesamtansicht



---

## 3. Agentur

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Firma:</b>                         | WohnFühlOrte Immobilienwelt   |
| <b>Adresse:</b>                       | Neustrasse 5<br>DE-56235 Ransbach-Baumbach<br>Deutschland / Rheinlandpfalz  |
| <b>Aufsichtsbehörde:</b>              | VG Ransbach-Baumbach  |
| <b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b> | Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die<br>Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-<br>Baumbach<br>Kammerzugehörigkeit: Industrie- und<br>Handelskammer Koblenz, Schlosstr. 2,<br>56068 Koblenz |
| <b>USt-IdNr:</b>                      | DE289932344   |
| <b>Vertretungsberechtigter:</b>       | Charles Mills   |
| <b>Webseite:</b>                      | wfo-immobilienwelt.de   |

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>Name:</b>         | Herr Charles Mills         |
| <b>Telefon:</b>      | 026238976400               |
| <b>Mobiltelefon:</b> | 0152 56481833              |
| <b>Fax:</b>          | 02623-8976406              |
| <b>E-Mail:</b>       | info@wfo-immobilienwelt.de |

## 4. Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Immobilienangaben:

Die Immobilienangebote wurden nach Angaben der Eigentümer oder Dritter erstellt.

Wir bitten daher um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben keine Gewähr übernehmen können.

### Rechtsinformationen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt hält sich beim Umgang mit Kundeninformationen strikt an die Regeln des Datenschutzes. Wir behandeln die Informationen, die Sie WohnFühlOrte Immobilienwelt zur Verfügung stellen, streng vertraulich. WohnFühlOrte Immobilienwelt gibt Kundeninformationen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Kunden an Dritte weiter.

Für vollständige Details lesen Sie bitte die folgenden Richtlinien:

### Nutzungsbedingungen:

Willkommen auf der WohnFühlOrte Immobilienwelt Website ("Website"). Durch das Zugreifen auf diese Website erklären Sie sich mit den unten stehenden allgemeinen Bedingungen ("Bedingungen") einverstanden. Bitte verwenden Sie diese Website nicht, wenn Sie nicht allen Bedingungen zustimmen. WohnFühlOrte Immobilienwelt kann die Bedingungen in angemessenen Abständen durch das Aktualisieren dieser Webseite ändern oder überarbeiten. Ihre weitere Nutzung unserer Website nach einer solchen Modifizierung gilt als Ihrerseitige Annahme und Einverständniserklärung mit den veränderten Bedingungen. Falls Sie eine dieser Änderungen nicht anerkennen können, müssen Sie die Nutzung unserer Website einstellen.

### Datenschutz:

Zu unseren Grundsätzen gehört es, die Privatsphäre der Personen, die diese Seite besuchen oder uns ihre Meinung mitteilen, zu respektieren. Unsere Datenschutzbestimmungen ("Datenschutzbestimmungen"), die Sie unten einsehen können, sind hiermit durch Bezugnahme eingeschlossen. Mit der Annahme dieser Bedingungen erklären Sie sich ausdrücklich mit der Verwendung und Veröffentlichung Ihrer persönlich identifizierbaren und sonstigen Informationen einverstanden, wie in den Datenschutzbestimmungen beschrieben.



Personenbezogene Daten: Wir erheben die von Ihnen eingegebenen Daten zur Ausführung Ihrer Anfrage oder Ihres Auftrags. Die erhobenen Daten verwenden wir zur Bearbeitung Ihres Auftrags. Wir erlauben uns, Sie über weitere eigene Angebote anhand dieser Daten zu informieren. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weitergegeben. Sie können jederzeit der Nutzung Ihrer Daten zu folgender Adresse widersprechen:

WohnFühlOrte Immobilienwelt

Inhaber Charles Mills

Neustr. 5

56235 Ransbach-Baumbach

Tel.: 02623-8976400

Fax: 02623-8976406

Email: [info@wfo-immobilienwelt.de](mailto:info@wfo-immobilienwelt.de)

Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach-Baumbach

Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz

Unternehmensform "Einzelunternehmung"

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: Charles Mills (Anschrift siehe oben)