

# "VERKAUFT" - EFH mit großem Grundstück und Scheune, gute Lage

Bauernhaus / Kauf

## 1. Allgemeine Informationen

### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	173
Adresse:	DE-56271 Roßbach Deutschland

### 1.2. Preise

Kaufpreis:	225.000,00 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 nach Vertragsabschluss, zu zahlen.
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 176,95 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	5
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	1
Balkonfläche:	ca. 4,17 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 1.651 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz, Doppelgarage
Nutzfläche:	ca. 514,95 m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche:	ca. 90,99 m <sup>2</sup>

### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Heizungsart:	Zentralheizung

<b>Befeuerung:</b>	Öl
<b>Bodenbelag:</b>	Fliesen, Holz, PVC
<b>Bauart des Hauses:</b>	Massivhaus
<b>Küche:</b>	Einbauküche
<b>Badezimmer:</b>	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
<b>weitere Räume:</b>	Abstellraum, Dachboden, Gäste-WC, Heizraum
<b>Keller:</b>	ja
<b>unterkellert:</b>	ja
<b>Garten /-nutzung:</b>	ja
<b>Balkon / Terrasse:</b>	ja
<b>Ausrichtung Balkon / Terrasse:</b>	Süd
<b>Technik:</b>	Kabel-TV
<b>Verglasung:</b>	doppelt verglast
<b>möbliert:</b>	teilweise
<b>Kamin (Anschluss):</b>	ja
<b>Kamin (Art):</b>	Speicherofen
<b>Fenster:</b>	Holz
<b>Türen (innen):</b>	Furnier
<b>Baumbestand:</b>	ja

### 1.5. Zustandsangaben

<b>Baujahr:</b>	1947
<b>Zustandsart:</b>	teilweise renovierungsbedürftig

### 1.6. Umfeld

<b>Lage:</b>	Hanglage
<b>Höhenmeter (über NN):</b>	ca. 300 m
<b>Distanz zum Bus:</b>	ca. 100 m
<b>Distanz zum Flughafen:</b>	ca. 75 km
<b>Distanz zur Autobahn:</b>	ca. 12 km
<b>Distanz zur Kindertagesstätte:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zur Grundschule:</b>	ca. 500 m
<b>Distanz zur Realschule:</b>	ca. 8 km
<b>Distanz zum Wandergebiet:</b>	ca. 200 m
<b>Distanz zu Sportanlagen:</b>	ca. 500 m

### 1.7. Verwaltung

<b>Nutzungsart:</b>	Freizeit, Garten, Sonstiges, Wohnen
<b>vermietet:</b>	nein

---

<b>verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Haustiere:</b>	ja

### 1.8. Energieausweis

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	H
<b>erstellt am:</b>	15.07.2025
<b>gültig bis:</b>	14.07.2035
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Bedarf
<b>Endenergiebedarf insgesamt:</b>	ca. 267,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### 1.9. Beschreibung im Detail

Diese schöne Immobilie aus dem Jahr 1947 und erweitert in 1973 befindet sich im Ortskern von Roßbach. Beim ersten Blick schon erkennt man das Potential dieses „WohnFühlOrtes“. Idealerweise für die junge Familie mit handwerklichem Geschick. Ein kleiner Garten in Front bietet die Möglichkeiten zur Selbstversorgung durch Gemüse. Eine Doppelgarage, eine sehr große Scheune sowie eine weitere, sehr große Lagerhalle runden das Angebot ab.

Beginnend mit einem kleinen, ansprechenden Windfang betreten Sie die Immobilie. Vom großen Flur aus erreichen Sie alle Zimmer im Erdgeschoss. Rechtsseitig befindet sich ein großes Wohnzimmer mit Kaminanschluss sowie ein weiteres Zimmer, indem eine kleine Einbauküche eingebaut wurde, um dieses gleichzeitig als zusätzlichen Abstellraum zu nutzen. Linksseitig befindet sich eine angenehm große Küche sowie ein Zimmer zur freien Verfügung. Ein kleines Gäste-WC vervollständigt das Angebot.

Ins Obergeschoss führt eine gepflegte Holzterrasse. Hier befinden sich insgesamt drei schöne große Zimmer die als Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Bad mit Wanne und Dusche sind selbstverständlich vorhanden. Vom Flurbereich aus haben Sie die Möglichkeit den Balkon, der zur Straße hin ausgerichtet ist, zu nutzen. Insgesamt bietet diese wunderschöne Immobilie die besten Voraussetzungen für die junge Familie mit Kindern oder auch für Besitzer mit großem Fuhrpark wie Traktoren oder Anhängern für die landwirtschaftliche Nutzung.

### 1.10. Beschreibung der Lage

Ihr neuer „WohnFühlOrt“ befindet sich in Roßbach, eine Ortsgemeinde mit 870 Einwohnern und einer Zugehörigkeit zur 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. Des Weiteren verfügt man über einen sehr schönen Sportplatz sowie einer Tennisanlage.

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. Weiterführende Schulen, ein Krankenhaus sowie Ärzte und Apotheken sind vertreten.

Die nächste Autobahnanschlussstelle A 3 Köln - Frankfurt am Main liegt ca. 12 km entfernt, in Dierdorf. Der nächstgelegene ICE-Bahnhof befindet sich im ca. 25 km entfernten Montabaur.

Als Verkehrsanbindung bietet sich die B8, die B413.

Weitere Informationen finden Sie aus [rossbach-ww.de](http://rossbach-ww.de)

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

**Dachboden:** Der Dachboden ist dem Alter entsprechend in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Das Dach selbst ist nicht isoliert (kann nachgerüstet werden) und in einem Top Zustand.

**Heizungsraum:** Ein kleiner Heizungsraum mit Öllager befindet sich im Kellerbereich mit Zugang von außen. Er ist sauber und gepflegt. Die Ölheizung selbst ist in einem guten Zustand, wird regelmäßig geprüft und gewartet. Stand heute gibt es drei Öltanks mit einem Fassungsvermögen von 3x1500 Litern.

**Kellerbereich:** Der Kellerbereich ist dem Alter der Immobilie entsprechend in einem guten Zustand. Er bietet drei Kellerräume, einen kleinen Waschraum, sowie ein Öl,- Heizungsraum, welcher von außen erreichbar ist.

**Doppelgarage:** Die Doppelgarage wurde massiv errichtet, ist in einem guten Zustand und bietet Platz für PKWs. Die Tore sind einfach, die Zufahrt gut. Zwei weitere Räume unterhalb der Garage bieten Platz zum Lagern von Gerätschaften und diverssem Gartenzubehör.

Kleine Scheune und Lagerhalle: Auch wurde eine weitere, kleine und doch großzügige Scheune oder auch Doppelgarage erbaut. Diese bietet viel Platz für Traktoren oder weitere Fahrzeuge jeglicher Art. Dieser Bereich ist insgesamt sehr gepflegt, sauber, trocken und ideal zur Nutzung für alles was Platz benötigt.

Große Scheune: Diese sehr große Scheune befindet sich im hinteren Teil, zum Garten hin ausgerichtet und bietet im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss, sehr viel Nutzfläche. Im Moment wird hier Brennholz gelagert.

Stellplätze: Diese befinden sich in Front der Doppelgarage sowie auf der direkten Zufahrt zu Scheune. Diese Fläche gehört zum größten Teil zur Immobilie und bietet dem netten Nachbarn ein Nutzungsrecht.

Gartenbereich: Der Garten ist einfach wunderbar und ein kleines Highlight der Immobilie. Er bietet Grünfläche, eine gepflegte Gartenlaube sowie altgewachsene Bäume und Sträucher. Eine Ruhe Oase nach einem gestressten Tag um die Seele baumeln zu lassen, zu lesen oder einfach mit den Kindern zu spielen. Ein kleiner, direkt am Grundstück angrenzender Bachlauf fließt außerhalb des Grundstücks und lässt die Kinderherzen höherschlagen.

- Großzügiger, sauberer Dachboden nicht gedämmt
- Kellerbereich mit drei Räumen, Heizungsraum separat
- Doppelgarage mit Unterkellerung
- Eine kleine sowie eine sehr große Scheune
- Gartenbereich mit Laube, gewachsenen Bäumen und angrenzendem Bachlauf
- Ausreichende Stellplätze
- Nichtraucher Haushalt ohne Tierhaltung
- Kleiner Gemüsegarten
- Das Bad sowie die Gästetoilette sollten erneuert werden
- Strom sollte erweitert werden

### 1.12. Details zur Provision

Für den Nachweis der Geschäftsgelegenheit ist vom Erwerber eine Provision von 3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt., verdient und fällig nach Vertragsabschluss, zu zahlen.

### 1.13. 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.

Übergabe nach Absprache. Übergabe der Immobilie nach Absprache. Bewertungen über unser Büro finden Sie auf Google oder auf unserer Homepage.

## 2. Galerie

---



Gesamtansicht

---

## 3. Agentur

### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH
<b>Adresse:</b>	Neustrasse 5 DE-56235 Ransbach-Baumbach Deutschland / Rheinlandpfalz
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	VG Ransbach-Baumbach
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Aufsichtsbehörde nach GewO §34c ist die Verbandsgemeinde 56235 Ransbach- Baumbach Kammerzugehörigkeit: Industrie- und Handelskammer Koblenz, Schlosstr. 2, 56068 Koblenz
<b>Handelsregister:</b>	Amtsgericht Montabaur HRB 28137
<b>USt-IdNr:</b>	DE348485180
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Tobias Brauße
<b>Webseite:</b>	wfo-immobilienwelt.de

### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Geschäftsführer Tobias Brauße
<b>Telefon:</b>	02623-8976400
<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 GmbH

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 "Kapitalgesellschaft"

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55 Abs. 2 RStV: WohnFühlOrte Immobilienwelt GmbH (Anschrift siehe oben)