

# Exposé

## Maisonette in Rosbach

### 3 Zimmer Maisonette Wohnung über den Dächern von Rosbach v.d.H



Objekt-Nr. OM-430822

#### Maisonette

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Erk

61191 Rosbach  
Hessen  
Deutschland

|                       |          |                   |                |
|-----------------------|----------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1996     | Übernahme         | ab Datum       |
| Etagen                | 2        | Übernahmetermin   | 01.04.2026     |
| Zimmer                | 3,00     | Zustand           | gepflegt       |
| Wohnfläche            | 92,00 m² | Schlafzimmer      | 2              |
| Nutzfläche            | 8,00 m²  | Badezimmer        | 3              |
| Energieträger         | Gas      | Etage             | 2. OG          |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 220 €    | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3- Zimmer Maisonette-Wohnung mit ca. 92 qm Wohnfläche befindet sich im 2. OG eines Mehrfamiliengebäudes aus dem Jahr 1996. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Rosbach v.d.H. Die Wohnung verfügt über eine gehobene Innenausstattung. Auf der ersten Etage der Wohnung befindet sich ein Bad, ein Gäste WC, sowie die Wohnküche und das Wohnzimmer und ein extra Schlafzimmer. 2 Balkone sind ebenso vorhanden. Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den Loft Bereich der Wohnung mit einem tollen Ausblick über Rosbach. Hier ist Platz für ein Büro, oder für den privaten Wohn- oder Schlafbereich. Ein weiteres Badezimmer befindet sich ebenfalls auf der Etage.

Weiterhin gehört zu der Einheit ein Nutzkeller, ein Fahrradkeller, ein Waschraum und ein Garagenstellplatz.

Die Wohnung ist innerhalb einer kleinen Wohneigentümergeinschaft zum Verkauf angeboten. Die Wohnungen sind meist von den Eigentümern bewohnt.

Die Wohnung ist ab dem 01.04.26 zur Übergabe frei.

## Ausstattung

Die Heizungsanlage der Wohnung ist in 2025 erneuert worden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

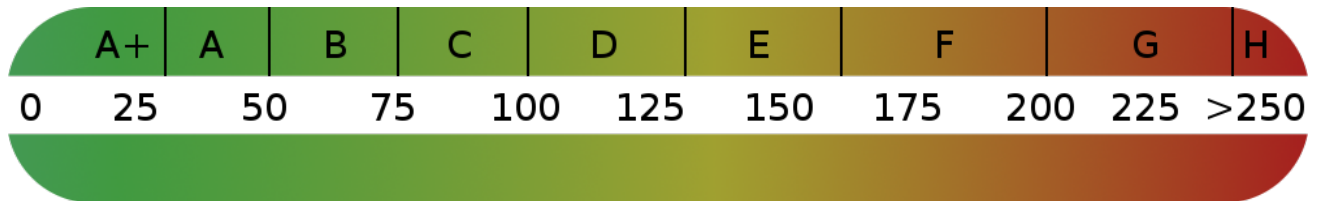
Rosbach vor der Höhe bietet einen sehr guten S-Bahnanschluss, der innerhalb von wenigen Gehminuten von der Wohnung aus erreichbar ist. Alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Laufnähe. Weiterhin ist ein guter Anschluss an die Autobahn A 5 in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den Busverkehr ist ebenfalls direkt vor der Tür.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 50,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | A                 |



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer