

# Exposé

## Einfamilienhaus in Roßdorf

### Midcentury-Architektenhaus in exklusiver Lage mit unverbaubarem Blick in Naturschutzgebiet



Objekt-Nr. **OM-448757**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **985.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Hill

64380 Roßdorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	894,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	287,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Midcentury-Architektenhaus in exklusiver Lage mit unverbaubarem Blick in Naturschutzgebiet

- großzügiges, von Architekten geplantes und bis 2025 bewohntes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Garage (27 qm) und Autostellplatz
- sonnige Ost-West-Ausrichtung, voll unterkellert, überdachte Terrasse und Garten (in Süd-West-Ausrichtung) mit altem Baumbestand
- Original-Einbauschränke (Teakholz), Naturstein-Böden (Travertin) u.a. Details der 1960er Jahre
- mit Baugenehmigung und Architektenplänen für Erweiterung und Aufstockung zu einem Zweifamilien-Haus (Zusendung der Pläne auf Anfrage)
- alternativ ist auch ein Ausbau des Dachgeschosses (ca. 200 qm Grundfläche) möglich
- aktuell 206 qm Wohnfläche (davon 53 qm in Einliegerwohnung), hohe Decken (2,70 m), insgesamt 7 Zimmer, plus 3 Bäder und 2 Küchen, volle Unterkellerung und Dachboden, massive Bauweise (s. Grundrisse)
- Gas-Zentralheizung, isolierverglaste Fenster, elektrische Außenjalousien, Markisen auf der Westseite
- nicht vermietet, Übernahme ab sofort möglich
- Energieausweis wird bei Bedarf oder Besichtigung vorgelegt

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

- ruhige Ortsrandlage in 64380 Roßdorf bei Darmstadt, leichte Hanglage am Feldrand mit direktem Zugang und Blick in Naturschutzgebiet
- Roßdorf – am Tor zum Odenwald - hat ca. 12.500 Einwohner; sehr gute Anbindung nach Darmstadt (Bus im ca. 15 min Takt, Fahrzeit mit PKW/Bus ca. 8-10 min.)
- mehrere Kindergärten, Grundschule, kooperative Gesamtschule (mit Gymnasium, Real- und Hauptschule) bis 10. Klasse
- Einkaufszentrum, großes Freibad, vielfältiges Angebot mit Sportvereinen

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite West



Ansicht Gartenseite West

# Exposé - Galerie



Ansicht Gartenseite Süd-West



Blick von Terrasse in Garten

# Exposé - Galerie



Ansicht Vorgarten Ostseite



Ansicht zum Eingang Ostseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Nordseite



Lagefoto mit Markierung

# Exposé - Galerie



Flur (Blick von Hauseingang)



Wohn/Speise-Raum

# Exposé - Galerie



Wohn/Speise-Raum



Wohn/Speise-Raum

# Exposé - Galerie



Flur (mit Blick zum Bad)



Schlafzimmer zur Terrasse

# Exposé - Galerie



ein Arbeits- / Kinderzimmer



Küche



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Bad - Dusche



Treppenhaus



Wohnzimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie

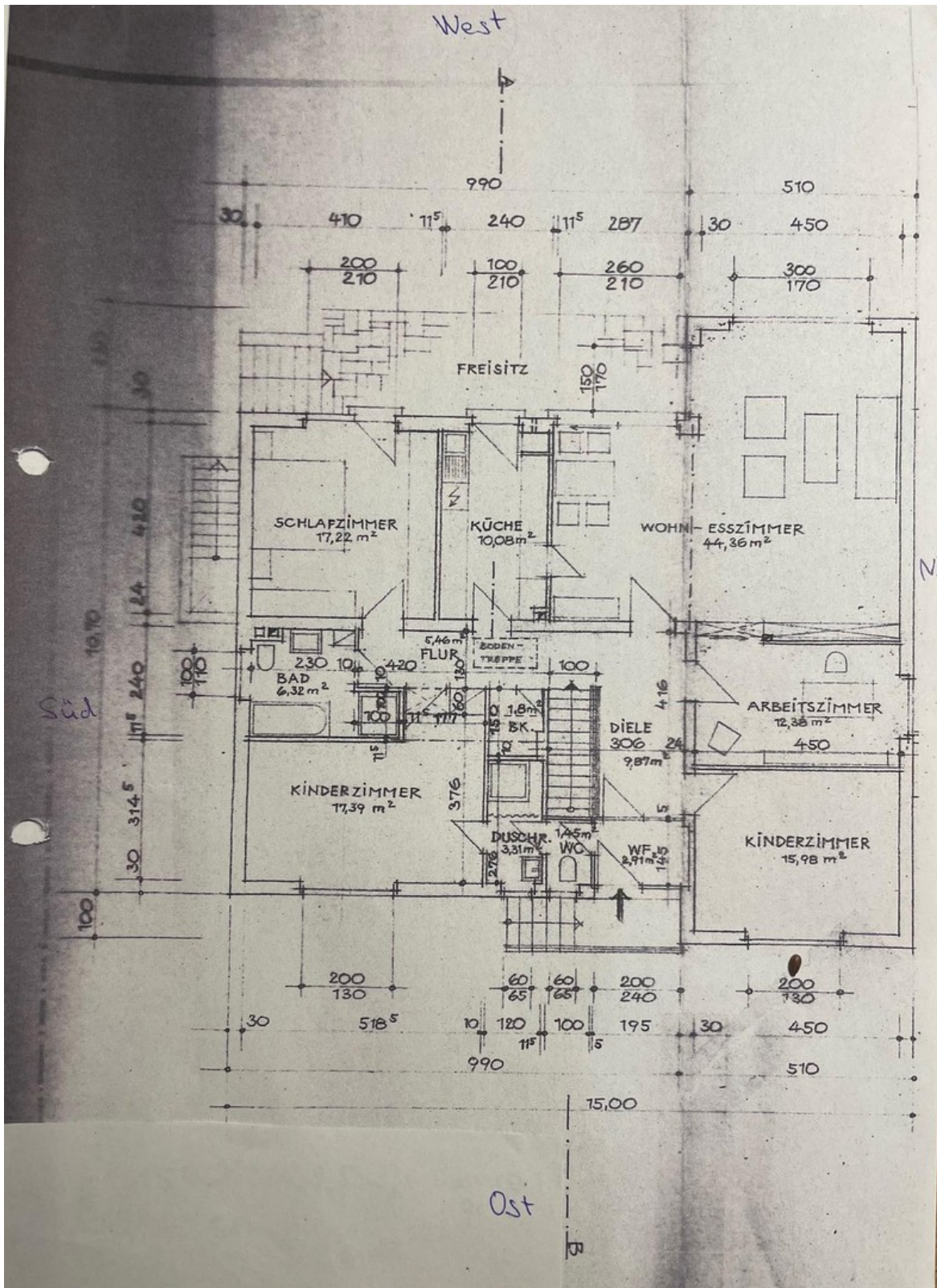


Wohnzimmer Einliegerwohnung



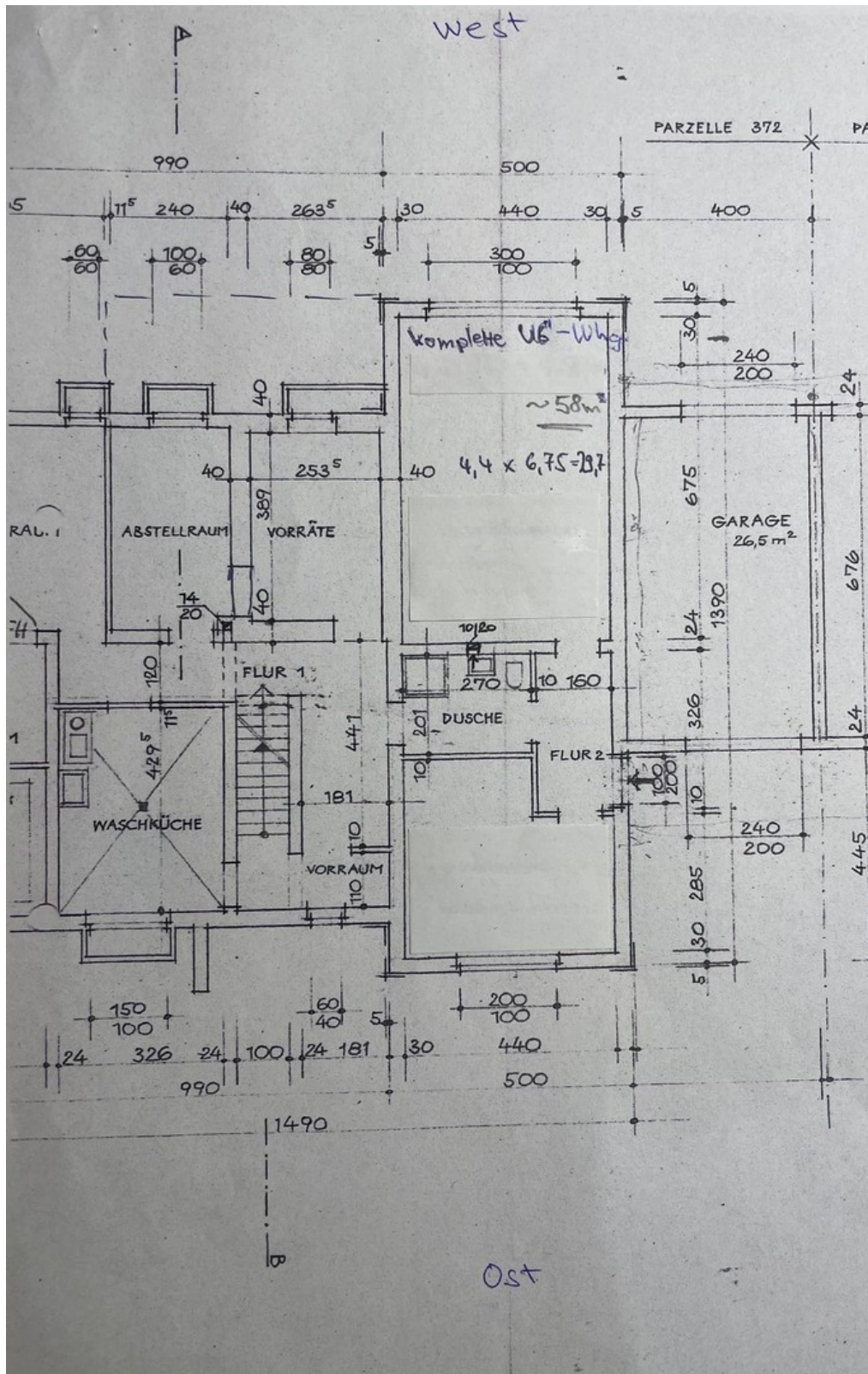
Flur Einliegerwohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Einliegerwohnung



# Exposé - Grundrisse



Flurkarte mit Ausbauplan