

# Exposé

## Reihenhaus in Rosbach

**-RESERVIERT-PROVISIONSFREI- tolles Reihenmittelhaus  
in gefragter Lage von Rosbach**



Objekt-Nr. OM-322195

### Reihenhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Creutzburg- Creutzburg Immobilien  
Mobil: 0152 34240169

61191 Rosbach  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das angebotene Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> wurde 2005 fertiggestellt. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, 1 Bad, 1 Gäste-WC und die Option ein zweites Duschbad zu installieren.

Sie betreten das Haus und gelangen in den Windfang. Hier finden Sie auch direkt das Gäste-WC. Aus dem Windfang erreichen Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Küche.

Im Obergeschoss befinden sich zwei sehr helle und großzügige Zimmer (ca. 17 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup>), das innenliegende Hauptbad und einen Abstellraum.

Im Dachgeschoss finden Sie nochmals zwei weitere, großzügige Zimmer (jeweils ca. 13 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Grundfläche ist aufgrund der Schrägen größer). Im Dachgeschoss ist aktuell ein weiterer Abstellraum. Dieser könnte jedoch bei Bedarf auch in ein Duschbad umgewandelt werden.

Der kleine, pflegeleichte Garten lädt zum Verweilen ein. Aufgrund der guten Süd-West-lage, haben Sie hier den ganzen Tag Sonne. Im Bedarfsfall spendet die elektrische Markise Schatten.

Die Häuseranlage (7 Häuser) wird durch eine gemeinsame Zentralheizung beheizt. Dies senkt die Kosten je Haus bei Wartungen oder Reparaturen.

Kleinere optische Arbeiten (Bodenbeläge und Wandfarbe) sollten, je nach Geschmack, aufgefrischt oder erneuert werden. Dies wurde in der Preisfindung bereits berücksichtigt.

Highlights:

- + toller Grundriss
- + sehr helle Räume durch große Fenster
- + zentrale Lage in Rosbach
- + geringe Nebenkosten aufgrund effizienter Bauweise
- + familienfreundliche Lage
- + eigener Stellplatz

Alle Angaben stammen von den Eigentümern. Eine Haftung kann hierfür nicht übernommen werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Creutzburg Immobilien

Inh. Daniel Creutzburg

Altkönigstraße 35d

61194 Niddatal

Kontakt

Telefon: 06034 4028665

Mobil: 0152 34240169

E-Mail: dc@creutzburg-immobilien.de

Aufsichtsbehörde

Wetteraukreis

Berliner Straße 31

63654 Büdingen

<http://www.wetteraukreis.de>

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:  
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>. Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Lage

Ruhig gelegen und dennoch sehr zentral!

Rosbach verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants, Fitnessstudios, Grundschule und Kindergärten.

Der Bahnhof liegt unmittelbar vor der Tür. Hier können Sie nach Friedberg oder Friedrichsdorf fahren.

Der Autobahnanschluss zur A5 ist ebenfalls in wenigen Minuten erreicht.

Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie in ca. 20-25 Minuten mit dem Auto.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,63 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Hauptbad

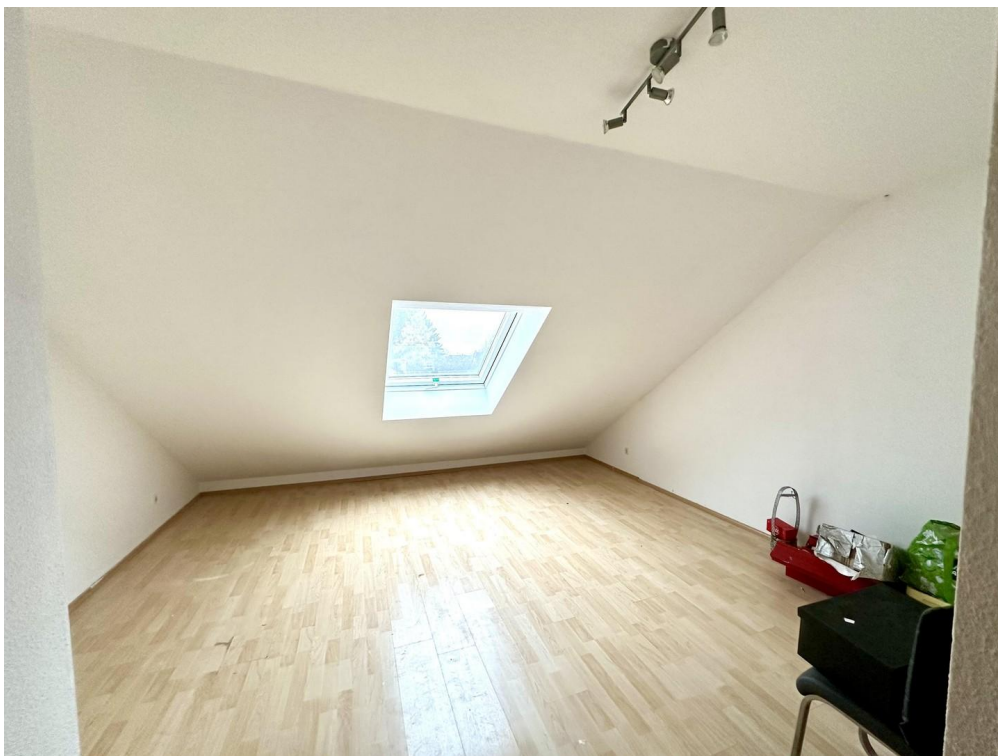


Hauptbad

# Exposé - Galerie



Zimmer Obergeschoss



Zimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Hausansicht Garten



# Exposé - Galerie



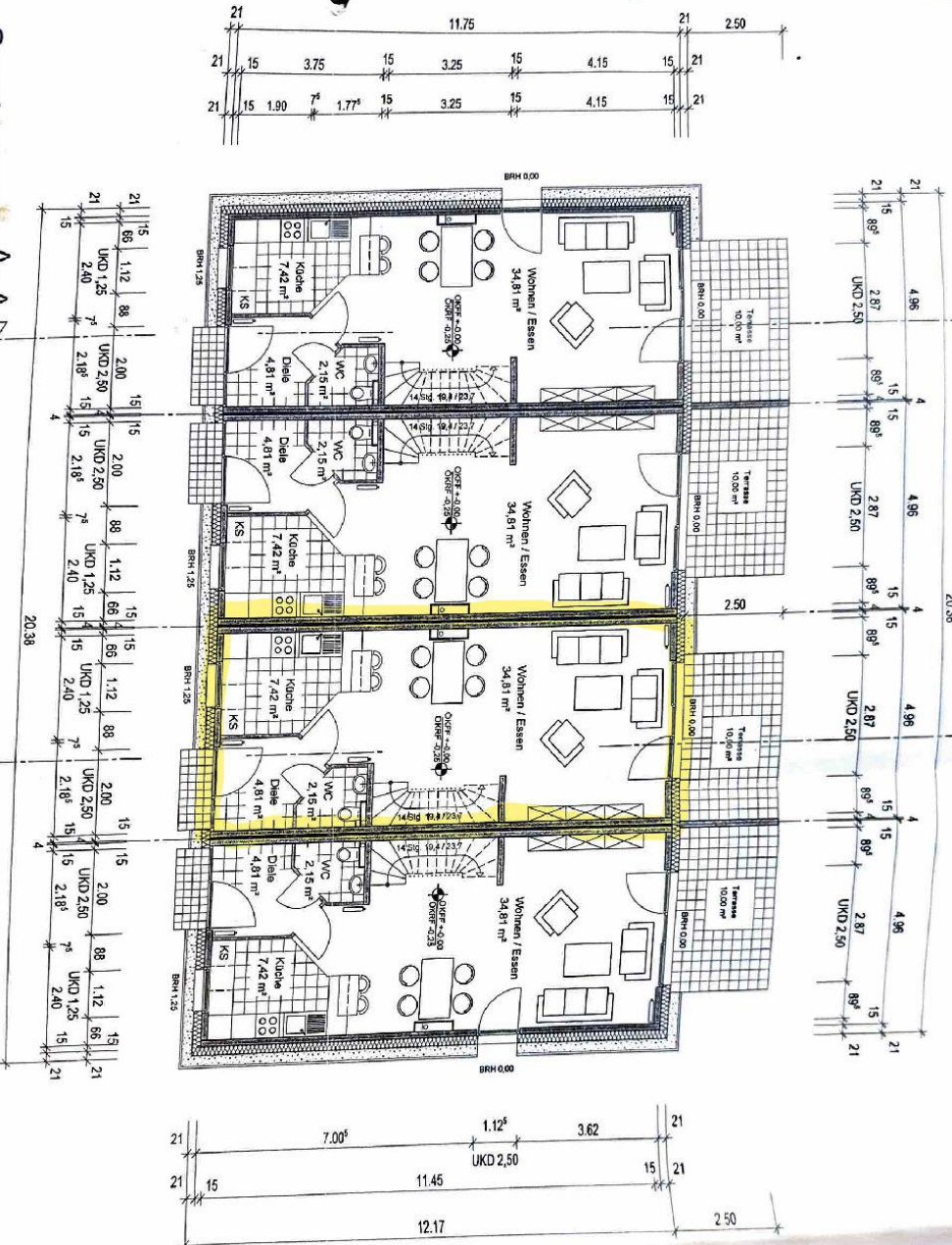
Terrasse+Garten

# Exposé - Grundrisse

Grundriss EG

A - A

B - B



Endhaustyp Mittelhaustyp Mittelhaustyp Endhaustyp

**ARCHITEKTURBÜRO SCHULZ**  
 Hauptstrasse 5 - 75646 Haunstein  
 Telefon (0 63 92) 409 053 0  
 Telefax (0 63 92) 409 053 9  
 E-Mail architekten@abo-schulz.de  
 Bauherr:  
**THINK RESERVE GmbH**  
 Hindenburgstr. 2  
 64665 Alsbach-Bergstrasse

Projekt:  
 Musterprojekt für 4 Reihenhauswohn-  
 einheiten nach WEG

Darstellung:  
 Grundriss EG

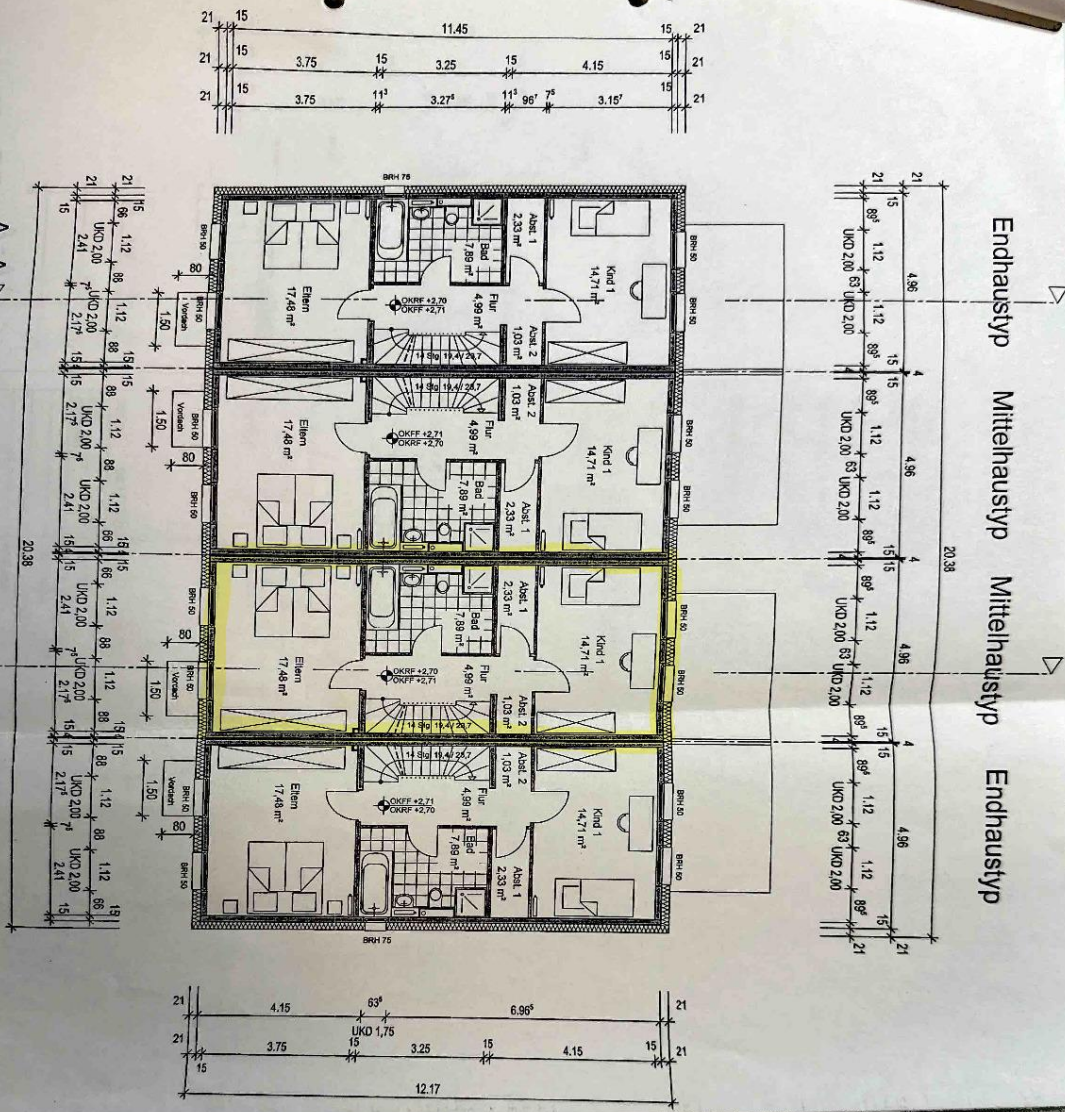
Bauherr	Architekt
Datum 04.11.2003	Datum 04.11.2003
gez. geändert.	Plan Nr.: 01
	Blattgröße DIN A3
	Maßstab 1 : 100
	Gesprüft

# Exposé - Grundrisse

Grundriss OG

A - A

B - B



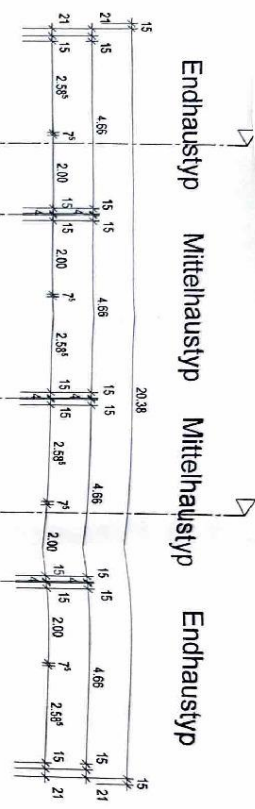
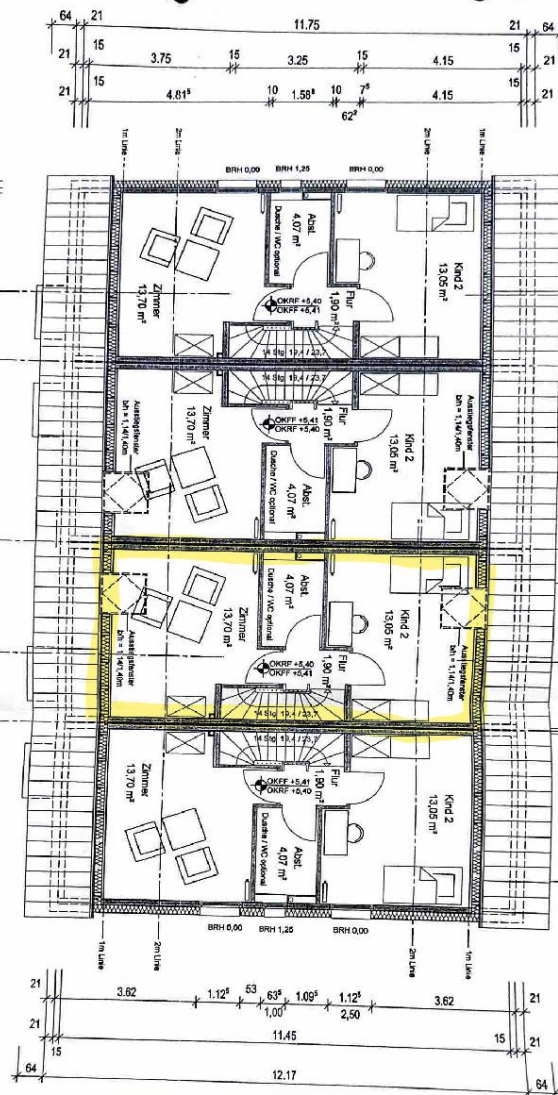
<p><b>ARCHITEKTURBÜRO SCHULZ</b>                  Hauptstrasse 5 - 75246 Heunstein</p> <p>Telefon (063 52) 409 033 0                  Telefax (063 52) 409 033 9                  E-Mail architektur@schulz.de</p>	
<p><b>THINK RESERVE GmbH</b>                  Hindenburgstr. 2</p> <p>84655 Alsbach-Bergstrasse</p>	
<p>Projekt:                  Musterprojekt für 4 Reihenhauswohn-                  einheiten nach WEG</p>	
<p>Darstellung:                  Grundriss OG</p>	
<p>Bauherr</p>	<p>Architekt</p>
<p>Datum 04.11.2003</p>	<p>Datum 04.11.2003</p>
<p>gezeichnet</p>	<p>Plan-Nr. 02</p>
<p>geprüft</p>	<p>Blattgröße DIN A3</p>
<p>Masstab 1:100</p>	<p>Geprüft</p>

# Exposé - Grundrisse

Grundriss DG

A - A

B - B



Endhaustyp Mittelhaustyp Mittelhaustyp Endhaustyp

**ARCHITEKTURBÜRO SCHULZ**  
 Hauptstrasse 5 - 78946 Heuenein  
 Telefon (0 63 92) 409 033 0  
 Telefax (0 63 92) 409 033 9  
 E-Mail architekten@as-schulz.de

Bauherr:  
**THINK RESERVE GmbH**  
 Hindenburgstr. 2  
 64685 Alsbach-Bergstrasse

Projekt:  
 Musterprojekt für 4 Reihenhauswohn-  
 einheiten nach WEG

Darstellung:  
 Grundriss DG  
 LAMA ZUSAMMEN ABST. UND KAP 2  
 (LAMA TÜR ZU ABST.) IST OPTISCH  
 ALS SPÄLZERZEUGER KLEINER.

Bauherr	Architekt
Datum 04.11.2003	Datum 04.11.2003
gez. [Signature]	Plan Nr. 03
gestaltet	Baugröße DIN A3
	Masstab 1:100
	Geschrift