



EXPOSÉ

**Doppelhaushälfte mit balinesischem Teehaus in
Roßdorf + VERKAUFT +**



20 Tage
VERKAUFT

ECKDATEN

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Adresse: 64380 Roßdorf
- Baujahr: 1986
- Zimmerzahl: 5
- Wohnfläche (ca.): 175,87 m²
- Nutzfläche (ca.): 24,78 m²
- Grundstücksfläche (ca.): 467 m²
- Anzahl Etagen: 2
- Balkon: ja

VERKAUFT
€ 649.000,-

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Roßdorf

> 5 Zimmer

> 175,87 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004156



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	64380 Roßdorf
Baujahr	1986
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	175,87 m ²
Nutzfläche (ca.)	24,78 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	467 m ²
Kaufpreis	649.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Pulldach
Anzahl Garage / Stellplatz	2.00
Sonstiges	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	184,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1993
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	2.00
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 15.10.2026
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

> Doppelhaushälfte

> Roßdorf

> 5 Zimmer

> 175,87 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004156



Objektbeschreibung:

In angenehmer Wohnlage von Roßdorf bei Darmstadt erwartet Sie diese in solider Massivbauweise errichtete Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern und ca. 175,8 m² Wohnfläche - ein Zuhause, das Großzügigkeit, Gemütlichkeit und besondere Details auf harmonische Weise vereint. Schon beim Betreten spürt man die einladende Atmosphäre, die diese Immobilie so besonders macht.

Das Herzstück des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit seiner offenen Galerie, das dem Wohnbereich ein luftiges, stilvolles und zugleich behagliches Ambiente verleiht. Der Kaminofen aus dem Jahr 2007 sorgt gerade an kühleren Tagen für eine warme, wohnliche Stimmung und macht diesen Bereich zu einem Ort, an dem man gerne zusammenkommt. Die Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993 in Verbindung mit Fußbodenheizung bietet zusätzlichen Wohnkomfort.

Auch die Raumaufteilung überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Haupthaus steht Ihnen eine Einbauküche zur Verfügung. Die Einliegerwohnung mit kleiner Küche und Duschbad eröffnet ideale Möglichkeiten für Gäste, ein erwachsenes Kind, das Arbeiten von zu Hause oder individuelle Wohnkonzepte. Im Dachgeschoss rundet ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche das angenehme Wohngefühl ab.

Ein echtes Highlight ist der große Garten mit Teich und balinesischem Teehaus. Hier eröffnet sich eine kleine Wohlfühloase mit besonderem Flair - ein Ort zum Entspannen, Genießen und Abschalten. Die große Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum, etwa für Fahrräder und Gartengeräte. Zwei Pkw-Stellplätze ergänzen das Angebot auf praktische Weise.

Freierwerbend ab 15.10.2026. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung von 1993
- 2007 Dach komplett neu gedeckt mit Firma Elvas
- Wohnzimmer mit Galerie
- Einbauküche im Haupthaus und kleine Küche in der Einliegerwohnung.
- Duschbad in der Einliegerwohnung
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche im Dachgeschoss
- Kaminofen im Wohnzimmer von 2007
- 2008: Original exportiertes balinesisches Teehaus im Garten Original Schnitzereien von Handwerkern von der Insel Sulawesi in Indonesien
- 2010 große Gartenhütte für Fahrräder usw.
- 2014 Dachfenster komplett erneuert
- 2023 neuer Bambusgartenzaun erstellt
- 2023 Heizungsrohre und Anschlüsse im Erdgeschoss erneuert,

Fußbodenheizung wieder komplett entlüftet.

- 2 Pkw-Stellplätze

Lagebeschreibung:

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Roßdorf genießen Sie hier ein Zuhause, das entspanntes Wohnen mit den Vorzügen einer lebendigen Gemeinde verbindet. Kurze Wege zu Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und dem Ortskern machen den Alltag angenehm unkompliziert. Die gute Busanbindung in Richtung Darmstadt unterstreicht zusätzlich die Attraktivität der Lage - ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten. Abgerundet wird das Wohnumfeld durch ein vielfältiges Freizeitangebot mit Freibad, Bücherei, Sporteinrichtungen und einem aktiven Vereinsleben, das Roßdorf zu einem beliebten Wohnort im nahen Umfeld von Darmstadt macht.

Die Lage überzeugt zudem durch ihre Nähe zum Rehberg, der in wenigen Gehminuten erreichbar ist und zu erholsamen Spaziergängen in naturnaher Umgebung einlädt - auch für Hundebesitzer ein echtes Plus. So verbindet diese Wohnlage auf besonders angenehme Weise ruhiges Wohnen mit einem hohen Freizeitwert direkt vor der eigenen Haustür.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler und Landesdirektor für BVFI Bundesverband für Immobilienwirtschaft für Hessen ist ImmoProf. Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Roßdorf und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständigem Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen. +++

Objektbilder:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Roßdorf
- > 5 Zimmer

- > 175,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004156



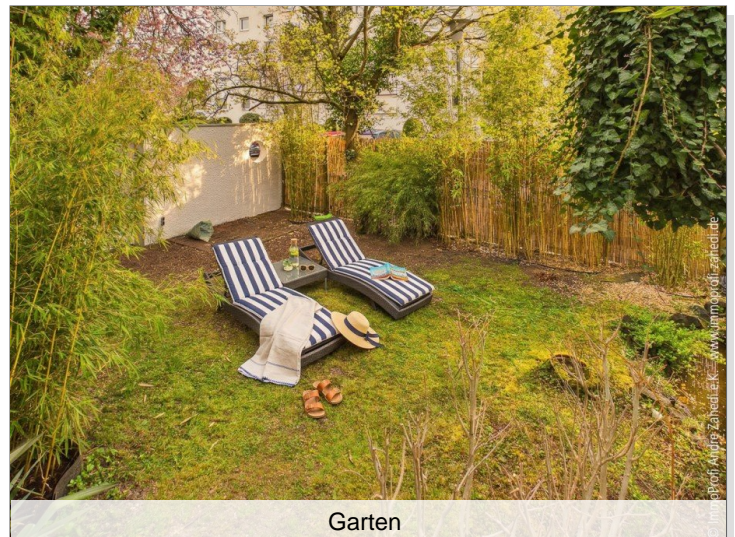
Wohn- und Esszimmer



Balinesisches Teehaus



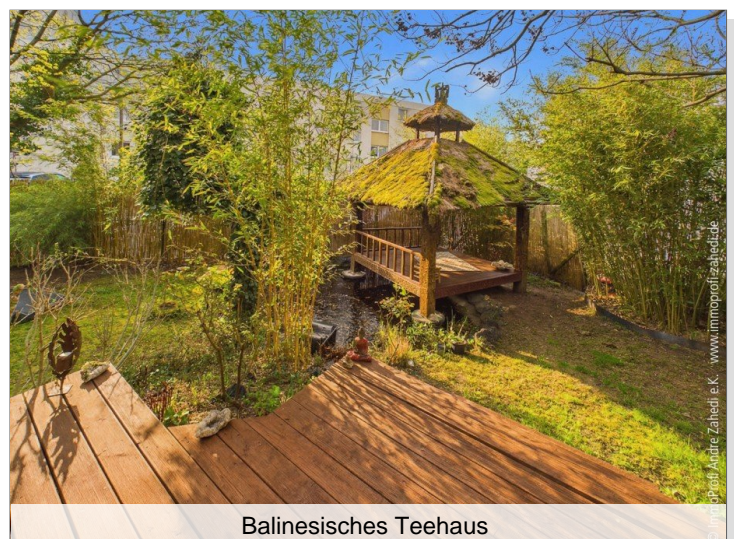
Hausansicht Strasse



Garten



Gartenansicht Roßdorf

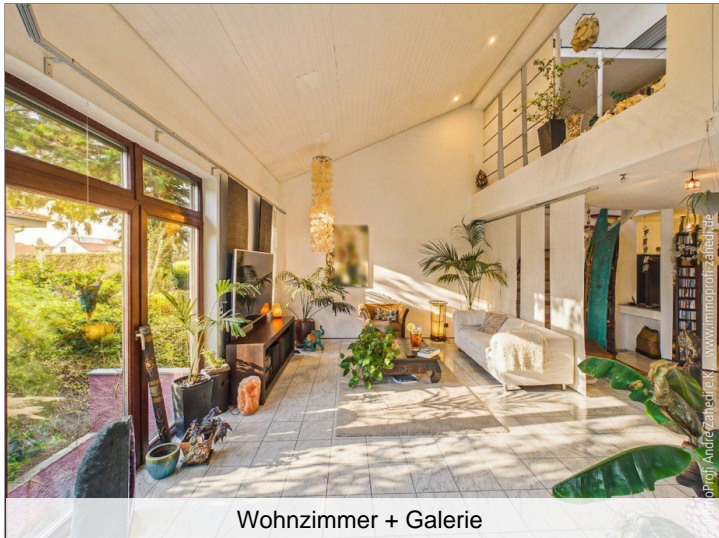


Balinesisches Teehaus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Roßdorf
- > 5 Zimmer

- > 175,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004156



Wohnzimmer + Galerie



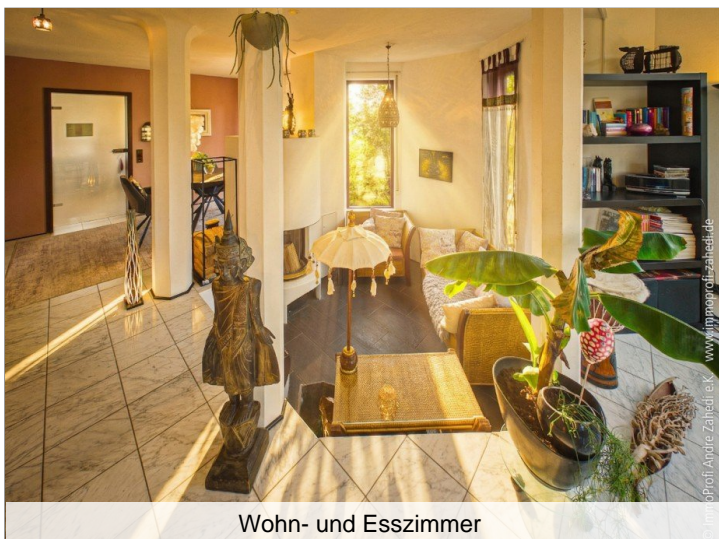
Kaminbereich



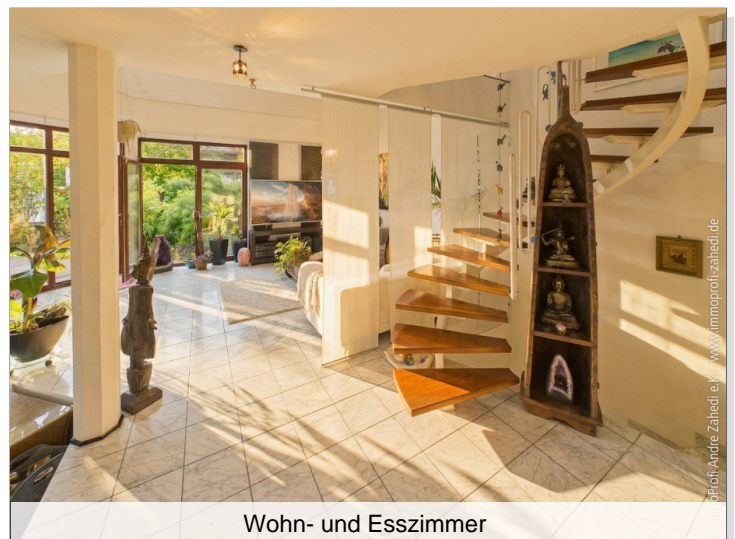
Wohnzimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer

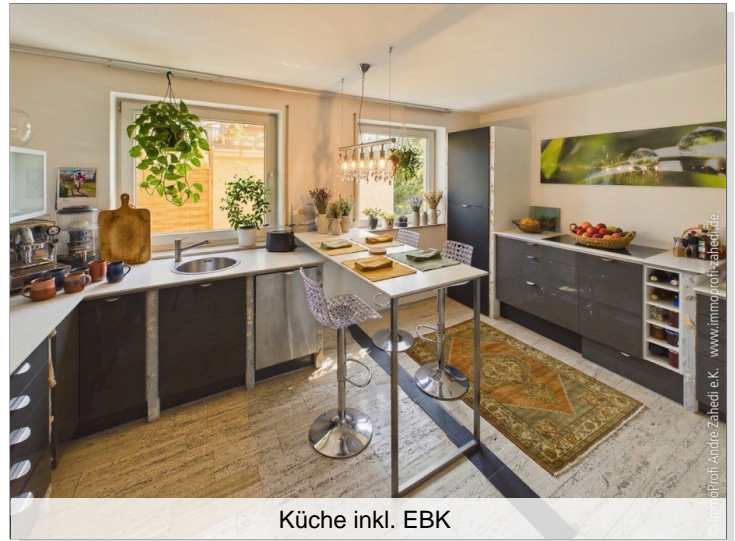
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Roßdorf
- > 5 Zimmer

- > 175,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004156



Galerie im Dachgeschoss



Küche inkl. EBK



Wohn- und Esszimmer



Küche inkl. EBK



Wohn- und Esszimmer



dhh_rossdorf-18

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Roßdorf
- > 5 Zimmer

- > 175,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004156



Schlafzimmer

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Badezimmer

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



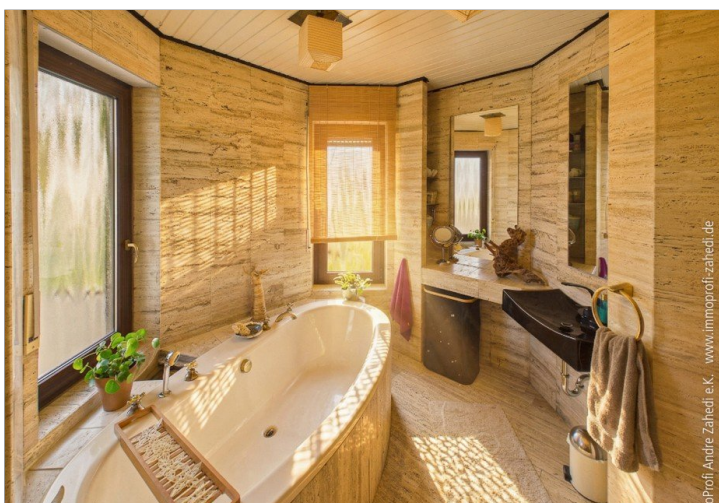
Schlafzimmer

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Zimmer mit Schlafgalerie

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Badezimmer

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de



Zimmer mit Schlafgalerie

© ImmoProfi Andre Zahedi e.K. www.immoprofi-zahedi.de

Immoprofi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A • 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 • Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoprofi-zahedi.de • www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Roßdorf
- > 5 Zimmer

- > 175,87 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004156



Zimmer im UG



Duschbad im UG



Küche im UG



Zimmer im UG

> Doppelhaushälfte

> Roßdorf

> 5 Zimmer

> 175,87 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004156



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,