

Erbach

Familienfreundliches EFH in Bestlage

Property ID: 25177024www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 454 m²

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

At a glance

Property ID	25177024
Living Space	ca. 146 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1968
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	330.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2004
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	20.08.2035	Final energy consumption	69.60 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



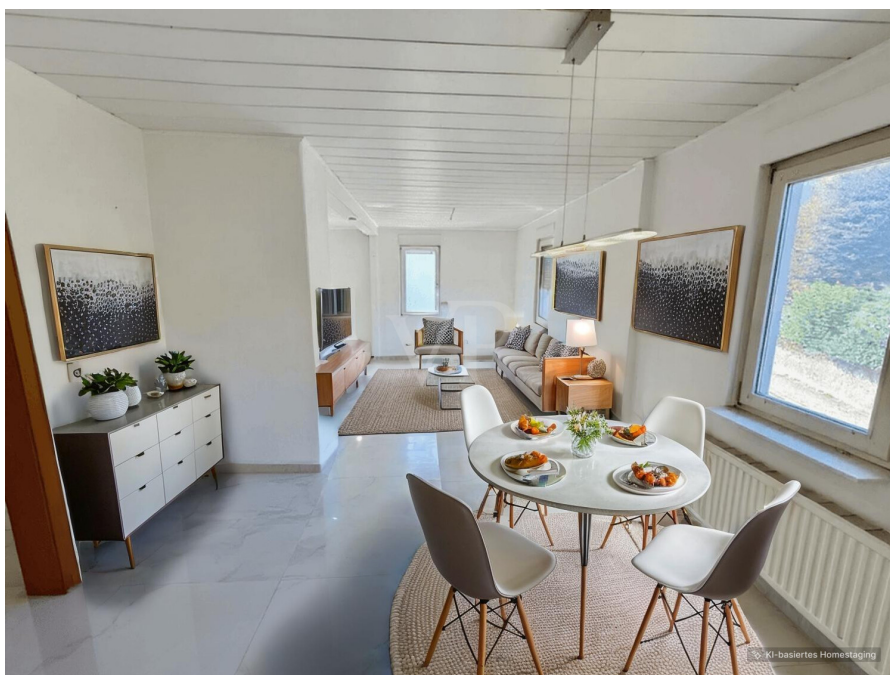
Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



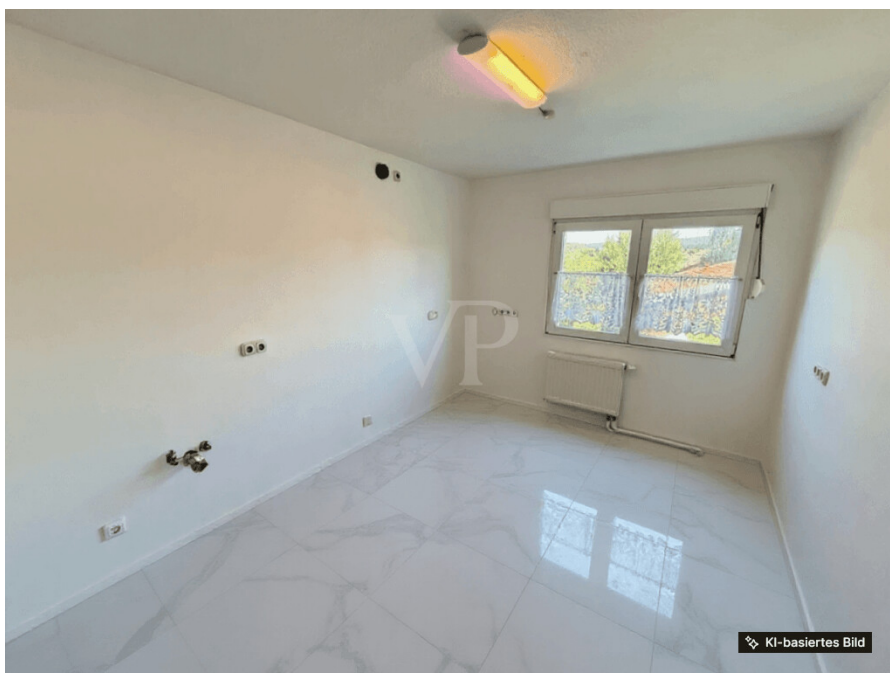
Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

The property



Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

A first impression

In einer Top Lage von Erbach der "Westring" mit Weitblick über die Stadt steht dieses schöne Einfamilienhaus. Die großzügige Wohnfläche von ca. 146 m² und einem Grundstück von 454 m², sorgt für genügend Platz für die ganze Familie. Im EG befindet sich neben den "Kellerräumen" ein Zimmer welches vielseitig genutzt werden kann, ob als HomeOffice, Gäste oder Jugendzimmer.

Das Obergeschoss erstreckt sich auf ca. 70 m² mit allem was man für den täglichen Bedarf benötigt. Ein großes Wohn/ Esszimmer, einem Badezimmer, einer Küche und einem Klimatisiertem Durchgangszimmer, welches als Homeoffice oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über ca. 49 m², dort befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, und zwei Schlafzimmern, beide mit Zugang auf die großzügige Terrasse mit einem wunderschönen Blick über Erbach. Ein Spitzbogen mit Isoliertem Dach rundet das DG ab.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigem Zustand und überzeugt zudem durch weitere Nutzflächen: Neben den Wohnräumen steht ein großzügiger Kellerraum und ein gedämmter, verschalter Dachboden zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Carport, der einen direkten Zugang ins Haus und den Garten bietet.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Grün und überzeugt mit einem direkten Zugang sowohl zum Wohnhaus als auch zu beiden Stellplätzen. Ein leichtes Gefälle, das keineswegs zu steil ist, verleiht dem Grundstück eine angenehme Struktur und leichte Dynamik. Für Hobbygärtner stehen ein praktisches Gewächshaus sowie mehrere Nashi-Bäume und ein Kirschbaum zur Verfügung, die den Garten zusätzlich bereichern.

Die Fenster wurden im Jahr 2004 auf doppelt verglaste Kunststofffenster umgerüstet. Auch die Öl-Zentralheizung wurde ebenfalls 2004 erneuert und arbeitet zuverlässig. Die Immobilie bietet vielfältiges Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung.

Das Einfamilienhaus genießt die Vorzüge einer erstklassigen Lage in Kombination mit einem komfortablen, familienfreundlichen Wohnkonzept.

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

Details of amenities

- Top Lage
- 6 cm Dämmung an der Fassade
- großer Carport
- weiterer Stellplatz
- Gewächshaus im Garten
- Nashi Bäume, Kirschbaum
- Weitblick über Erbach

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

All about the location

Diese Wohnlage wird Sie begeistern! Perfekt geeignet für Pendler und Familien mit Kindern: Sowohl die Innenstadt als auch den Bahnhof erreichen Sie bequem in nur etwa fünf Gehminuten. Das Haus liegt in einer gepflegten, ruhigen und beliebten Wohngegend von Erbach- Bestlage. Hier genießen Sie eine herrliche Fernsicht über die Stadt und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Innenstadt.

Erbach, die Kreisstadt des Odenwaldkreises, bildet zusammen mit Michelstadt das wirtschaftliche Herz des Odenwaldes. In der Kernstadt leben rund 8.200 Einwohner, gemeinsam mit den zehn Stadtteilen zählt die Stadt insgesamt etwa 13.500 Bewohner.

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren

Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25177024 - 64711 Erbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com