Erbach

Hochwertiges Refugium, eine Oase mitten in Erbach!

Número da propriedade: 25177021

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 839.000 EUR • **ÁREA:** ca. 211 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.364 m²

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25177021
Área	ca. 211 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	839.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 80 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.09.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	99.10 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

O imóvel

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

Uma primeira impressão

Willkommen zu einem exklusiven Immobilienangebot: Dieses im Jahr 2014 umfassend kernsanierte Einfamilienhaus überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, hochwertige Ausstattungselemente sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit ca. 211 m² Wohnfläche auf einem rund 1.364 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie ausreichend Platz für anspruchsvolles Wohnen und Arbeiten im Grünen – sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie den besonderen Charakter des Anwesens. Helle und freundliche Räumlichkeiten prägen das gesamte Wohnambiente. Insgesamt sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei moderne Bäder, bieten Komfort und Flexibilität für Familien und Paare gleichermaßen. Der großzügige Schnitt ermöglicht Ihnen individuelle Raumkonzepte – ob als klassisches Familienhaus, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Arbeiten und Leben unter einem Dach.

Die Ausstattung des Hauses ist auf einem zeitgemäß hohen Niveau: Hochwertige Dreifachverglasung der Fenster, eine Dämmung von Fassade und Dach sowie eine moderne Zentralheizung garantieren Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Eine Klimaanlage sorgt insbesondere an warmen Sommertagen für zusätzliche Lebensqualität.
Der geschmackvolle Design-Lehmofen im Wohnbereich ist ein Blickfang und schafft eine behagliche Atmosphäre an kühlen Tagen.

Der Außenbereich präsentiert sich als naturnah gestalteter, parkähnlicher Garten mit besonderem Highlight: Der Schwimmteich lädt zum Entspannen und Erholen ein. Für gesellige Stunden stehen Ihnen eine großzügige überdachte Terrasse sowie eine modern gestaltete Lounge-Terrasse zur Verfügung – ideal für Familienfeste und entspannte Abende im Freien. Durch das herrlich eingewachsene Grundstück ist Ihre Privatsphäre gewährleistet .

Die praktische Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und weiteren Stauraum. Durch die naturnahe Lage und die großzügige Grundstücksfläche genießen Sie hier ein entspanntes Lebensgefühl fernab vom Trubel der Stadt, ohne auf Komfort und Modernität verzichten zu müssen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige und modern ausgestattete Haus mit seinen

hochwertigen Details und der geschmackvollen Raumaufteilung kennen zu lernen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

Detalhes do equipamento

* einzigartige Lage in Erbach
* imposante Grundstücksfläche
* gelungene Raumaufteilung
* großer Lehm-Ofen
* durchdachtes Gesamtkonzept
* Klima-Anlage
* stilvolle Gestaltung der Räumlichkeiten
* Verarbeitung erlesener Materialien
* u.v.m.

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

Tudo sobre a localização

Erbach ist die Kreisstadt des Odenwaldkreises und Zentrum der Elfenbeinschnitzkunst. Die historische Residenzstadt der Grafen zu Erbach-Erbach bietet eine sehenswerte Altstadt, mit dem imposanten Barockschloss, Altem Rathaus, Orangerie und Lustgarten, historischem Stadtteil, prächtigem Marktplatz, spätbarocker Evangelischer Stadtkirche und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern. Nette Cafés, gepflegte Restaurants, urgemütliche Gasthäuser und viele kleine Geschäfte komplettieren das Stadtbild. Kulturelle Aushängeschilder von internationaler Bedeutung sind die Gräflichen Sammlungen Schloss Erbach und das Deutsche Elfenbeinmuseum. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Grundschule, Kindergarten, Bäcker, Krankenhaus, etc. sind fußläufig zu erreichen. Grundsätzlich besteht in Erbach ein ausgezeichneter Pendelbusverkehr im gesamten Stadtverkehr. Die Bahnverbindungen nach Darmstadt und Frankfurt sind vorbildlich und fahren fast stündlich.

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 99.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25177021 - 64711 Erbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com