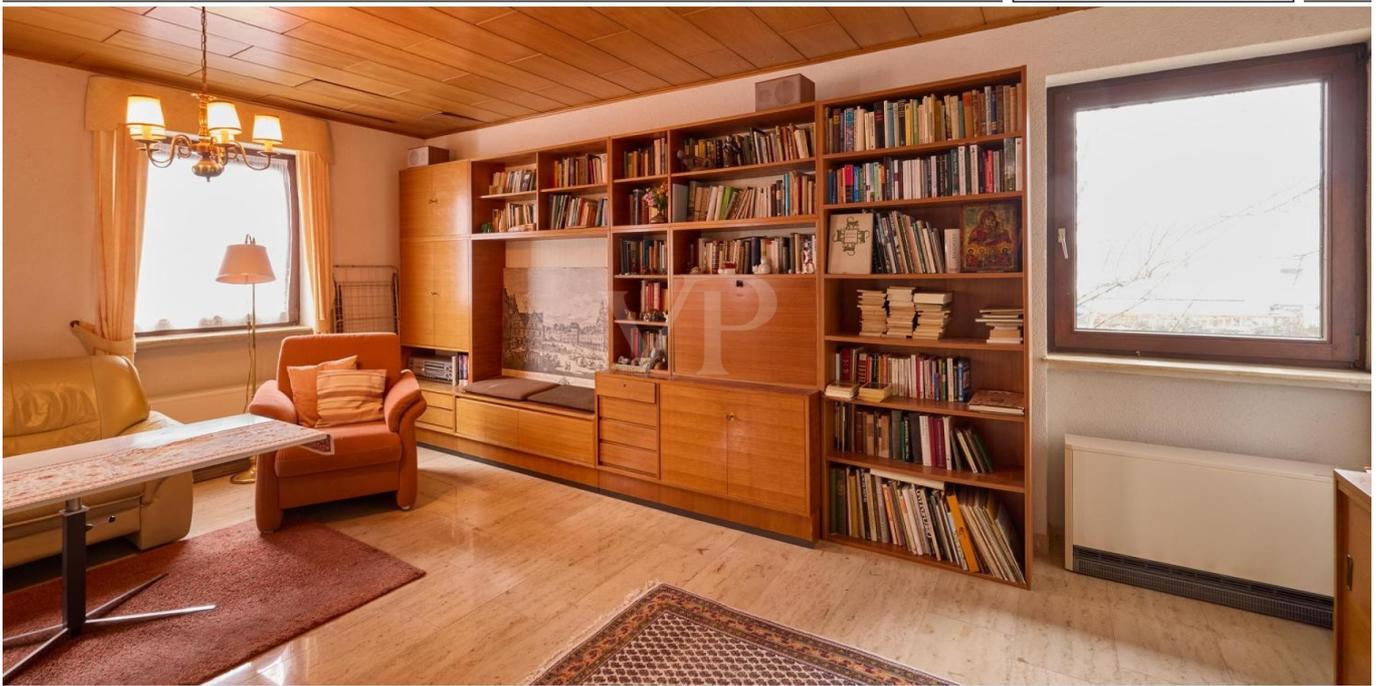


Erzhausen

# Gemütliche OG-Wohnung mit Garten zzgl. Apartment im DG

VP azonosító: 25005010



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 229.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 97 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Áttekintés

VP azonosító	25005010	Vételár	229.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 97 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
EMELET	1	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3.5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	2.5	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
FÜRDOSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1958		

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	ELECTRICITY	Teljes energiaigény	195.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.01.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Elektromosság	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



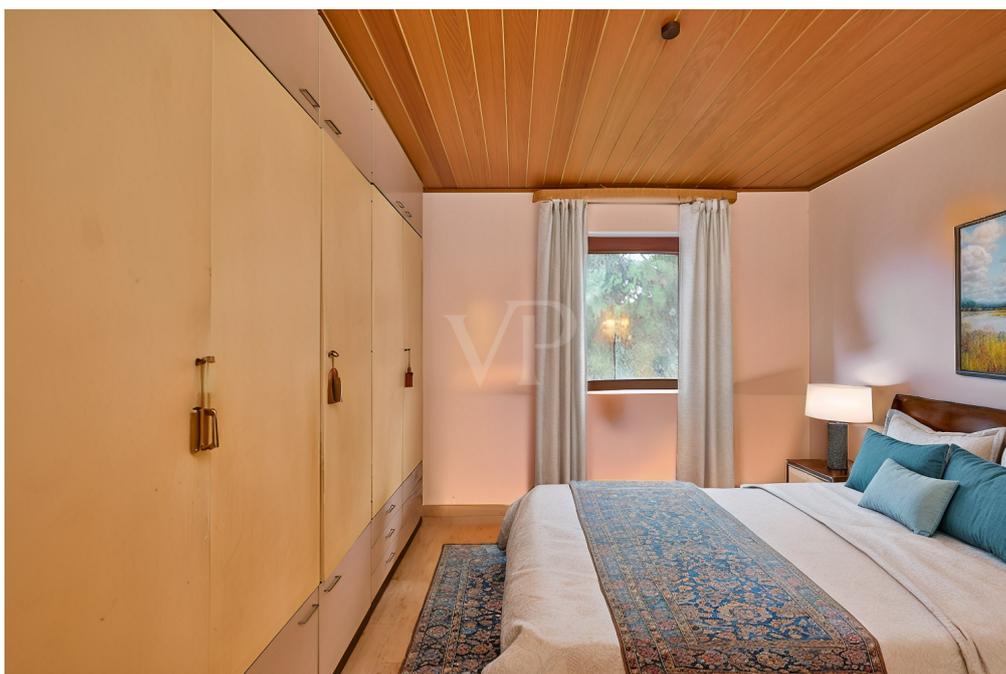
VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az ingatlan



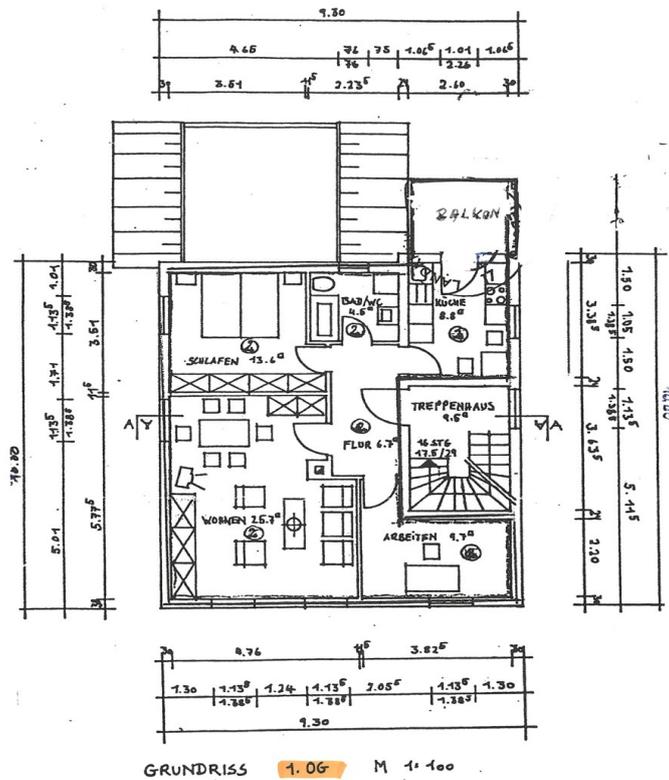
VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

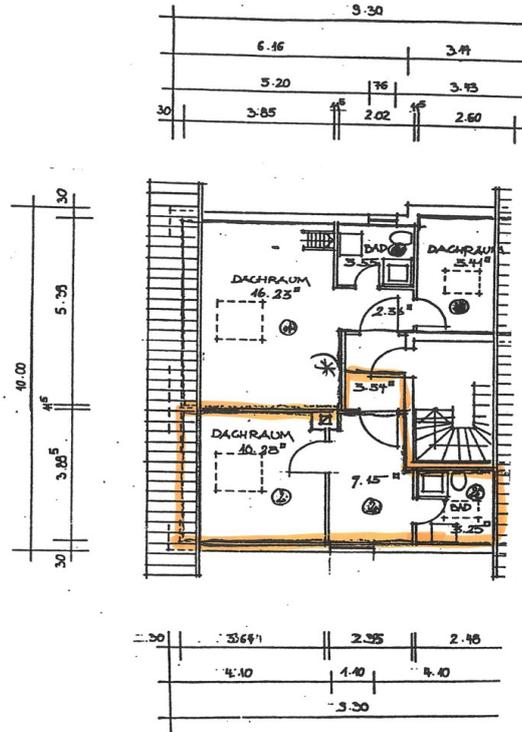
## Az ingatlan



VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

# Alaprajzok





GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100

Lageplan mit Sondernutzungsrechten.



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Az also benyomás

Diese helle und gemütliche Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche im Obergeschoss von ca. 75,5 m<sup>2</sup> mit 2,5 Zimmern und im Dachgeschoss von nochmals 22 m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer. Das Haus wurde in 1958 erbaut und die zum Verkauf stehende Wohnung wurde in 1983 aufgestockt.

In der Obergeschoss-Wohnung sind vom Eingangsbereich aus alle Zimmer erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer mit direkt angrenzendem Esszimmer bzw. Büro dient als Mittelpunkt der gemütlichen Wohnung. Ein großer Vorteil ist, dass ein Kaminofen wieder eingebaut werden kann und somit die Energiekosten reduziert werden. Der schöne Balkon ist über die geräumige Küche begehbar und lädt zum Sonnen oder Frühstücken an warmen Tagen ein. Das ansprechende Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad vervollständigen das Raumprogramm auf dieser Etage.

Das zusätzliche Ein-Zimmer-Apartment im Dachgeschoss mit Schlaf-/Wohnzimmer, Duschbad mit Fenster sowie einer Pantry-Küche kann vielfältig genutzt werden und eignet sich ideal als Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Auch besteht die Möglichkeit, das Apartment zu vermieten.

Der eigene großzügige Gartenanteil ist ein weiteres Highlight und bietet Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder zur Erholung im Grünen. Das vorhandene Gartenhäuschen bietet den gewünschten Stauraum für die Gartengeräte.

Zusammenfassend bietet Ihnen diese Wohnung Potenzial in vielerlei Hinsicht: von der flexiblen Nutzung der Räume über die Gelegenheit zur Realisierung Ihrer Wünsche bis zu den Vorzügen eines eigenen Gartenanteils.

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Részletes felszereltség

- \* Kleine Wohneinheit
- \* OG-Wohnung mit zusätzlichem 1-Zimmer-Apartment im DG
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Großzügiges Wohnzimmer
- \* Kaminofeneinbau möglich
- \* Eigener großzügiger Gartenanteil mit Gartenhäuschen

**VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen**

## Minden a helyszínről

Die Wohnung liegt am Ortsausgang von Erzhausen, unmittelbar am Feldrand.

Alles für den täglichen Bedarf, ist bequem zu Fuß zu erreichen. Gute Verkehrsanbindungen: 10 Autominuten zur BAB, 15 Autominuten nach Darmstadt, 25 Autominuten nach Frankfurt-Flughafen, Kindergarten u. alle Schulen vor Ort Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln. 7 Minuten Fußweg zur S-Bahn.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten sowie eine Grundschule. Die bekannte Hessenwaldschule in Weiterstadt wird zahlreich von Schülern aus Erzhausen besucht.

Erzhausen grenzt im Norden an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau) und die Gemeinde Egelsbach (Kreis Offenbach). Im Südosten liegt Darmstadt und südwestlich befindet sich Weiterstadt. Erzhausen verfügt über einen S-Bahnanschluss nach Darmstadt, Frankfurt und bis in den Taunus. Über die nahegelegenen Autobahnen A661, A5 und A3 ist die Gemeinde Erzhausen bestens angebunden. Auch der Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist schnell zu erreichen. Die walddreiche Umgebung lädt zu Wanderungen, Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein.

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 195.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt

Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0

E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)