

Erbach

# Familienfreundliches EFH in Bestlage

*CODICE OGGETTO: 25177024*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREZZO D'ACQUISTO: 330.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 454 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25177024                           |
| Superficie netta    | ca. 146 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a due falde                        |
| Vani                | 5                                  |
| Camere da letto     | 4                                  |
| Bagni               | 2                                  |
| Anno di costruzione | 1968                               |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 330.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2004                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone               |

CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 20.08.2035           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 69.60 kWh/m²a                             |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | B                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2004                                      |

CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



KI-basiertes Bild

CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach**

## Una prima impressione

In einer Top Lage von Erbach der "Westring" mit Weitblick über die Stadt steht dieses schöne Einfamilienhaus. Die großzügige Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 454 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 Kunststoffenster 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.

**CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25177024 - 64711 Erbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

**Tel.:** +49 6061 - 96 94 61 0

**E-Mail:** odenwald@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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