

Höchst im Odenwald

# Stilvolles Zuhause für höchste Ansprüche

Objektnummer: 26177012



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 951 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	26177012	Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnfläche	ca. 149 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1974		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.07.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1974 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 951 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen in zentraler, zugleich aber ruhiger Lage. Die hochwertige Ausstattung sowie zahlreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren machen dieses Objekt zu einer überzeugenden Wahl für alle, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Über die repräsentative Einfahrt erreichen Sie das Haus, das mit insgesamt 5 großzügig geschnittenen Zimmern viel Raum für individuelle Wohnideen eröffnet. Drei Schlafzimmer stehen zur Verfügung – eines davon ist 2019 mit einer modernen Klimaanlage ausgestattet worden, um selbst an heißen Tagen für angenehme Temperaturen zu sorgen. Die exklusive Gestaltung der beiden Badezimmer unterstreicht den gehobenen Ausstattungsstandard: Das Hauptbad überzeugt durch eine Joop Badewanne und bringt ein besonders hochwertiges Ambiente mit sich.

Der zentral gelegene, offen gestaltete Wohnbereich vermittelt durch seine großzügige Raumaufteilung ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Platz für gemeinsames Leben und Entspannen. Die hochwertige Küche ist bestens ausgestattet und wird allen Ansprüchen an modernes Kochen gerecht.

Die Pflege und Modernisierung des Hauses wurden in den vergangenen Jahren mit besonderem Augenmerk fortgeführt: Die Ölheizung wurde 2020 erneuert und das Dach 2010 vollständig erneuert. Ein Edelstahlgeländer aus 2021, ein elektrisches Garagentor (2017) sowie die erst 2024 installierte Außenbeleuchtung dokumentieren den stetigen Werterhalt und die laufende Pflege der Immobilie. Ergänzend sorgt eine Solarthermie für umweltfreundliche Unterstützung der Energieversorgung.

Die überdachte Terrasse bietet besten Wetterschutz und ermöglicht es Ihnen, auch bei nicht ganz strahlendem Wetter, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Zusätzlich steht Ihnen ein Freisitz auf dem weitläufigen Grundstück zur Verfügung, das mit viel Grünfläche beeindruckt. Ein praktisches Gartenhaus ergänzt den Gartenbereich und bietet ausreichend Stauraum. Für einen stets gepflegten Rasen sorgt ein moderner Mähroboter.

Das Haus verfügt über einen großen Keller, der vielseitig nutzbare Flächen bereithält. Parkmöglichkeiten bieten eine großzügige Garage mit elektrischem Tor sowie verschiedene Stellplätze direkt auf dem Grundstück.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in einer ruhigen zentralen Lage mit einer

**Ausstattung, die gehobenen Wohnansprüchen gerecht wird – von Parkettboden über Klimaanlage bis zu einer hochwertigen Küche. Diese Immobilie vereint zeitgemäßen Komfort mit repräsentativem Charakter. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses besonderen Angebots.**

**Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Schlafzimmer mit Klimaanlage**
- \* **Parkettboden**
- \* **großzügige Raumaufteilung**
- \* **Solarthermie**
- \* **überdachte Terrasse**
- \* **Freisitz**
- \* **weitläufiges Grundstück mit viel Grün**
- \* **praktisches Gartenhaus**
- \* **Mähroboter**
- \* **großer Keller**
- \* **großzügige Garage und div. Stellplätze**

**Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald**

## **Alles zum Standort**

Höchst im Odenwald besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und einer behutsam entwickelten Infrastruktur, die ein exklusives Lebensgefühl inmitten naturnaher Ruhe ermöglicht. Die Gemeinde präsentiert sich als ein Refugium fernab urbaner Hektik, das dennoch durch seine Nähe zu regionalen Zentren wie Erbach und Darmstadt eine angenehme Erreichbarkeit und eine solide Basis für anspruchsvolles Wohnen bietet. In diesem Umfeld entfaltet sich ein Lebensstil, der diskrete Exklusivität mit einem hohen Maß an Lebensqualität vereint.

Die Lage innerhalb Höchst offenbart ein besonders reizvolles Ambiente für Kenner des gehobenen Wohnens, die Wert auf Privatsphäre und eine ausgewogene Balance zwischen Natur und Kultur legen. Hier finden anspruchsvolle Bewohner ein Umfeld, das Ruhe und Eleganz mit einer dezenten Lebendigkeit verbindet – ideal für jene, die ein stilvolles Zuhause in einer Umgebung suchen, die Raum für persönliche Entfaltung und exklusive Momente bietet.

Das Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten unterstreicht diese besondere Lebensqualität eindrucksvoll. Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Parks wie die Parkfläche „Am See“ und der Platz vor dem Otto-Koch-Haus zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden im Grünen ein. Für kulturelle Inspiration sorgen die nahegelegenen Lichtspiele Höchst sowie das Otto-Koch-Haus, die mit einem vielfältigen Programm anspruchsvolle Unterhaltung bieten. Kulinarisch verwöhnt die exquisite Auswahl an Restaurants und Cafés. Die fußläufig erreichbaren gastronomischen Highlights schaffen eine Atmosphäre, die sowohl gesellige Abende als auch private Genussmomente in stilvollem Ambiente ermöglicht.

Die exzellente Erreichbarkeit der hochwertigen Infrastruktur wird durch die Nähe zum Bahnhof Höchst (Odenwald), der in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ergänzt. Ebenso stehen mehrere Bushaltestellen in wenigen Minuten Entfernung zur Verfügung, was eine komfortable Anbindung an die umliegenden Regionen gewährleistet. Diese Kombination aus naturnaher Ruhe, kultureller Vielfalt und erstklassiger Erreichbarkeit macht Höchst im Odenwald zu einem begehrten Rückzugsort für anspruchsvolle Genießer.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet diese Lage eine seltene Symbiose aus diskreter Eleganz, naturnahem Wohnen und einem vielfältigen kulturellen sowie kulinarischen Angebot. Hier entsteht ein exklusives Lebensumfeld, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und Raum für ein erfülltes, stilvolles Leben in einer der schönsten Regionen des Odenwaldes schafft.

**Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26177012 - 64739 Höchst im Odenwald**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kerstin Leuchten**

---

**Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt**

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

**E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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