

Erbach

# A high-quality retreat, an oasis in the heart of Erbach!

*Property ID: 25177021*



**PURCHASE PRICE: 839.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.364 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25177021 - 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: 25177021 - 64711 Erbach

## At a glance

Property ID	25177021
Living Space	ca. 211 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	839.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 80 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	99.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012



Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

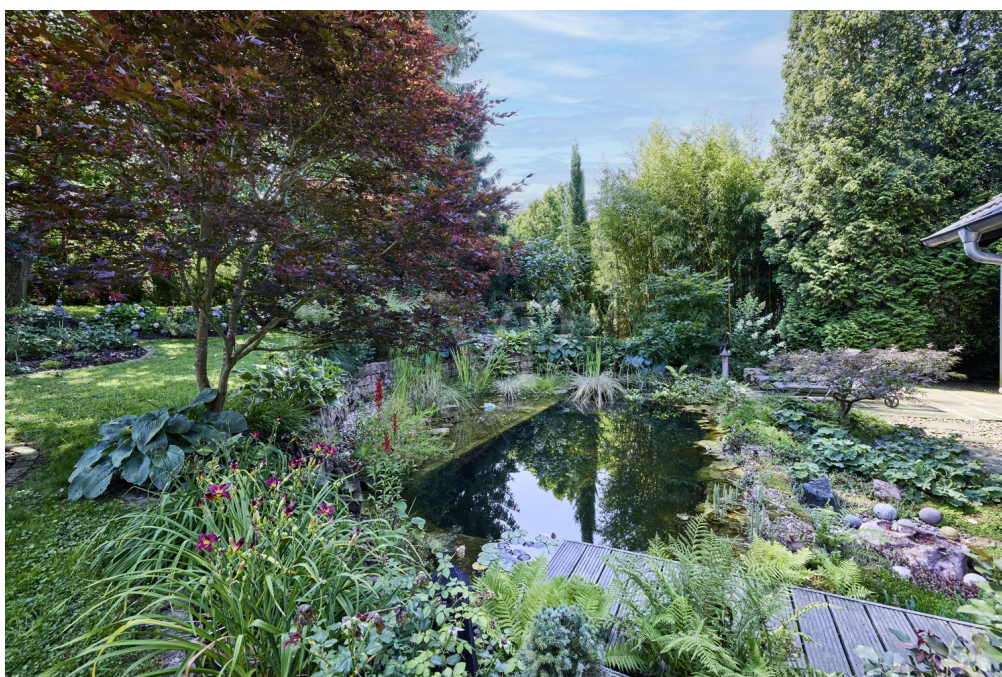
## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

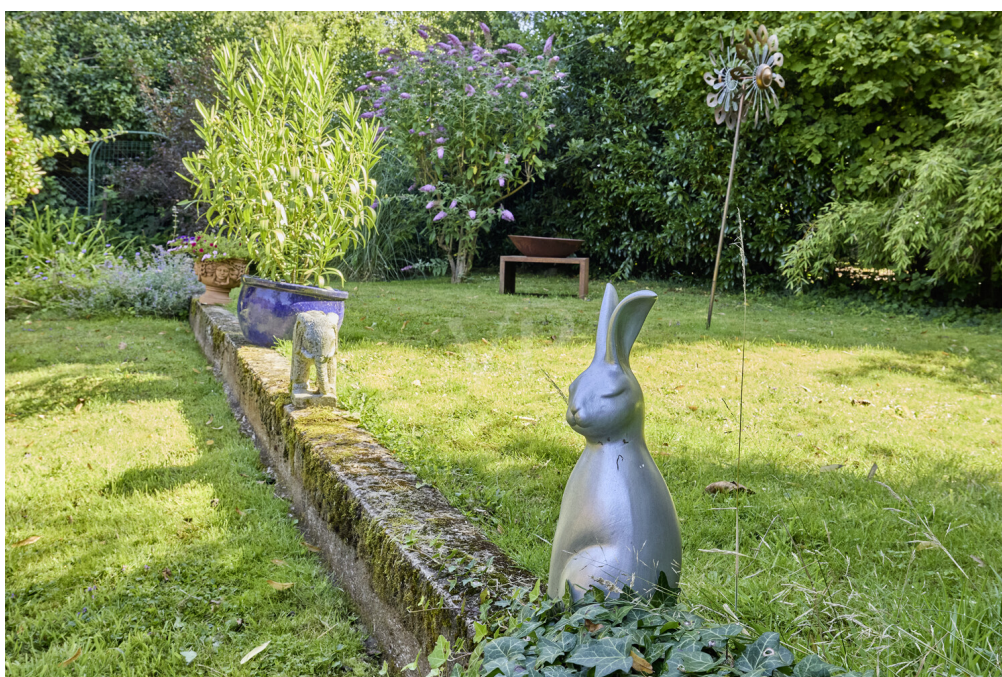
## The property





Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## A first impression

Welcome to an exclusive real estate offer: This detached house, completely renovated in 2014, impresses with its generous living space, high-quality fixtures and fittings, and versatile usage options. With approximately 211 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 1,364 m<sup>2</sup> plot, this property offers ample room for sophisticated living and working in a green setting – ideal as either a single-family or two-family home. The moment you step inside, you'll sense the property's special character. Bright and welcoming rooms define the entire living environment. A total of seven rooms, including four bedrooms and two modern bathrooms, offer comfort and flexibility for families and couples alike. The generous layout allows for individual room concepts – whether as a classic family home, multi-generational living, or a combination of work and living under one roof. The house boasts a high standard of modern amenities: High-quality triple-glazed windows, insulated facade and roof, and a modern central heating system guarantee energy efficiency and a comfortable indoor climate. Air conditioning provides added comfort, especially on warm summer days. The stylish designer clay stove in the living area is a real eye-catcher and creates a cozy atmosphere on cool days. The outdoor area boasts a naturally landscaped, park-like garden with a special highlight: the swimming pond, perfect for relaxation and rejuvenation. A spacious covered terrace and a modern lounge terrace are available for social gatherings – ideal for family celebrations and relaxing evenings outdoors. The beautifully landscaped grounds ensure your privacy. The practical double garage offers ample space for vehicles and additional storage. Thanks to the natural setting and generous plot size, you can enjoy a relaxed lifestyle far from the hustle and bustle of the city, without sacrificing comfort and modern amenities. Take this opportunity to discover this versatile and modernly equipped house with its high-quality details and tasteful layout. We would be happy to provide you with further information or arrange a personal viewing appointment. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## Details of amenities

- \* 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.



Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## All about the location

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.

Property ID: 25177021 - 64711 Erbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 99.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25177021 - 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](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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