

Höchst im Odenwald

## Exclusive living in Höchst

*Property ID: 25177031*



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

**PURCHASE PRICE: 635.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 951 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## At a glance

Property ID	25177031	Purchase Price	635.000 EUR
Living Space	ca. 149 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1974		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.07.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



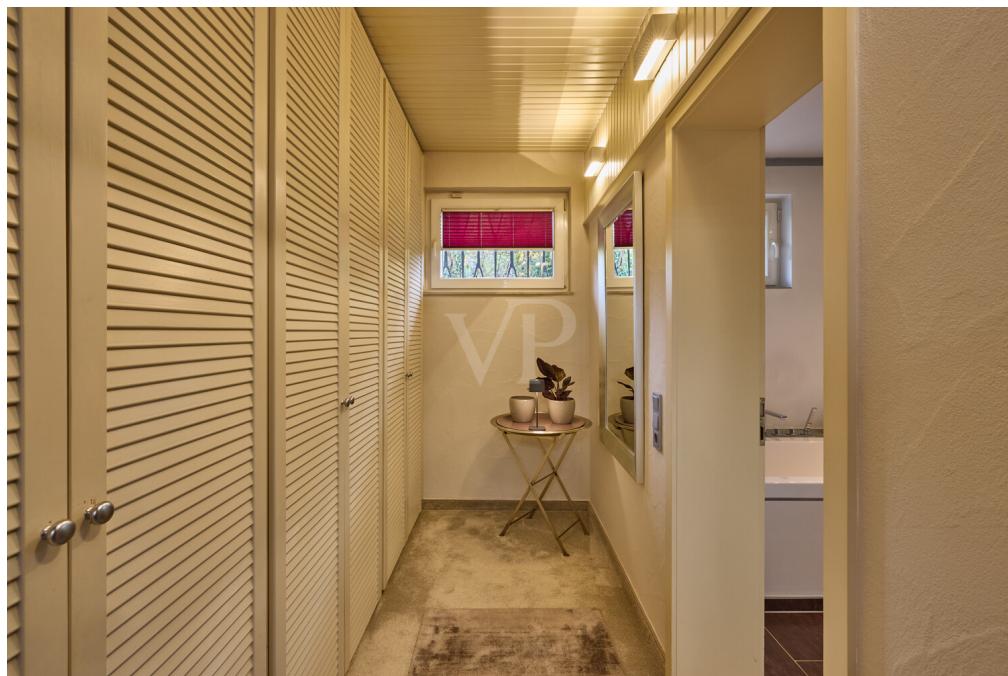
Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



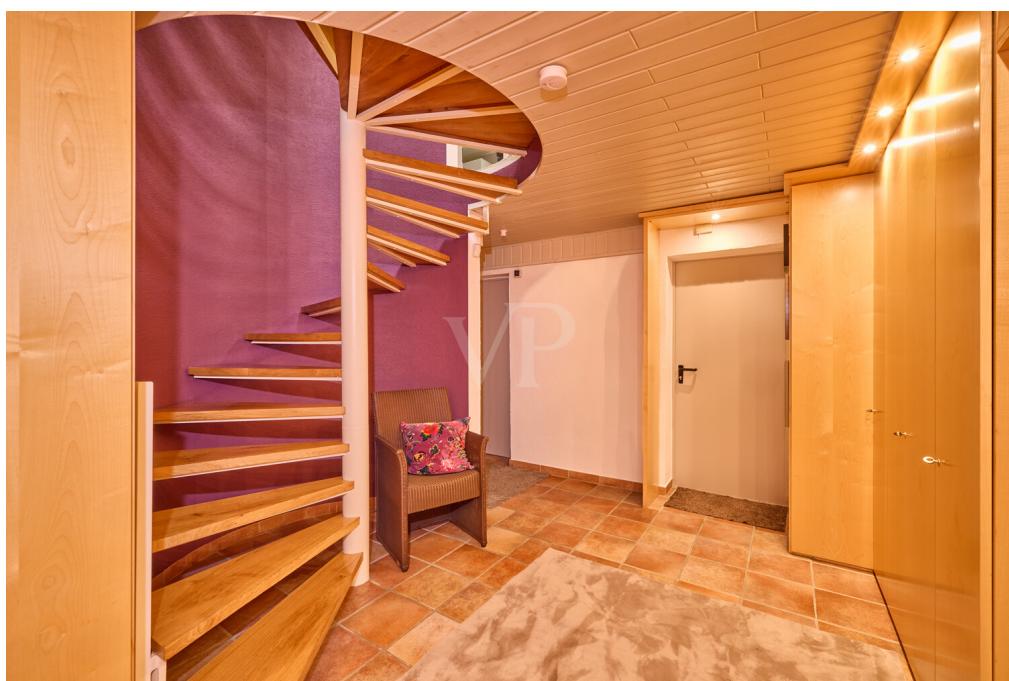
Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



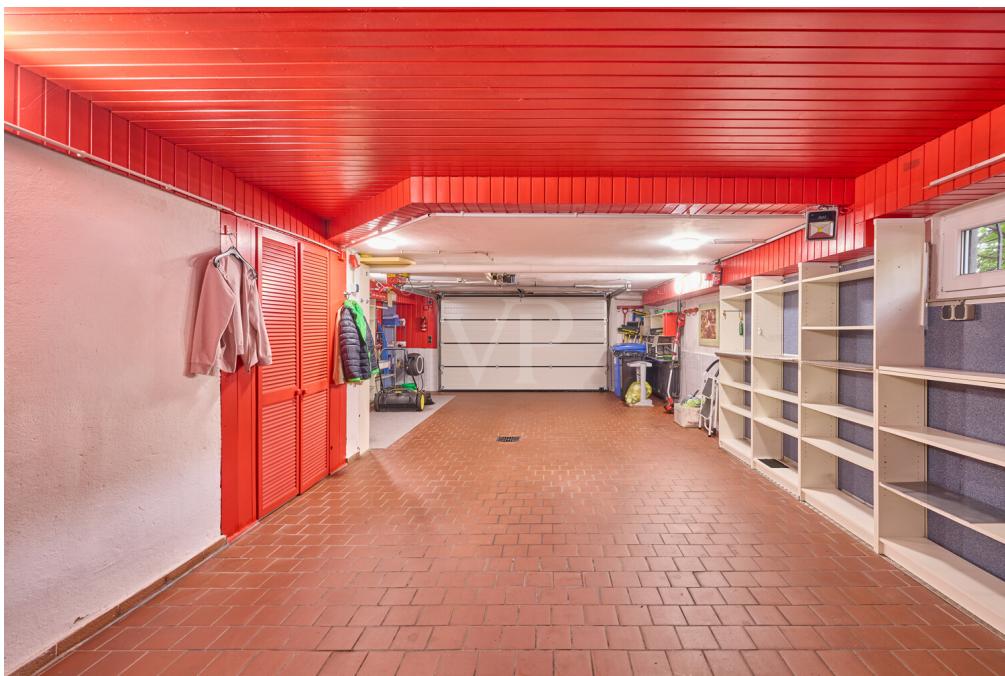
Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



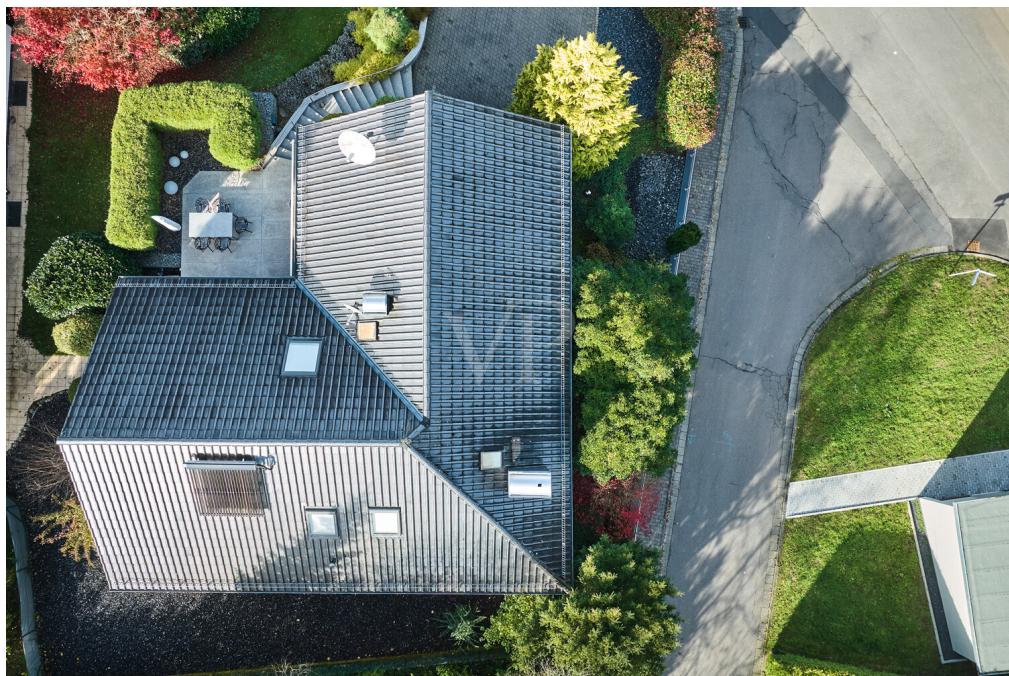
Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## The property



**Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## A first impression

Welcome to this well-maintained detached house, boasting a generous living area of approximately 149 m<sup>2</sup> and an impressive plot of approximately 951 m<sup>2</sup>. Built in 1974, the property has been continuously modernized over the years and is now presented in excellent condition. The combination of a quiet yet central location and high-quality features makes this property an attractive choice for families or couples who value style and comfort. The layout is thoughtfully and practically designed: a total of five rooms are available, including three spacious bedrooms. Two modernized bathrooms ensure a smooth daily routine, even for larger households. Upon entering the house, the high-quality features are immediately apparent. New carpeting was installed on the ground floor in 2021, creating a cozy atmosphere. The kitchen and other rooms are tastefully furnished. All materials and fixtures meet today's standards for high-quality finishes. A modern oil heating system (installed in 2020) combined with solar thermal panels provides energy-efficient heating. Further amenities include an electrically operated garage door, enhancing the convenience of daily use. The exterior lighting was renewed in 2024, providing safety and an attractive appearance after dark. On the terrace, the electrically retractable awning, combined with an additional Glatz parasol, offers pleasant shade – ideal for relaxing hours overlooking the well-maintained, spacious garden. This garden is perfect for leisure activities, gardening, and play. The excellent infrastructure in the immediate vicinity allows for short distances to shops, schools, kindergartens, and public transport. At the same time, you'll enjoy a quiet yet central location away from the hustle and bustle. With its modern and well-maintained appearance, numerous renovations, and generous grounds, this property offers ideal conditions for comfortable and relaxed living. Let yourself be inspired by the many possibilities and arrange a viewing appointment. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## Details of amenities

- \* 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

**Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## All about the location

In ruhiger und zentraler Lage befindet sich das freistehende Einfamilienhaus in Höchst im Odenwald. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Höchst.

Die Gemeinde Höchst mit seinen 8 Ortsteilen hat ca. 10.000 Einwohner. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke und Stadtverwaltung sind vorhanden. Im Sommer sorgt das schöne Schwimmbad in Höchst für eine angenehme Abkühlung. Darmstadt und Frankfurt sind mit der Bahn bestens zu erreichen und mit dem Auto ebenfalls schnell angefahren.

**Property ID: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## 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)