

**Erbach**

# Family-friendly detached house in a prime location

*Property ID: 25177024a*



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

**PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 454 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25177024a - 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: 25177024a - 64711 Erbach

## At a glance

|                      |   |
|----------------------|---|
| Property ID          | 25177024a                               |
| Living Space         | ca. 146 m²                              |
| Roof Type            | Gabled roof                             |
| Rooms                | 5                                       |
| Bedrooms             | 4                                       |
| Bathrooms            | 2                                       |
| Year of construction | 1968                                    |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Outdoor parking space |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 280.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2004  |
| Condition of property         | Needs renovation  |
| Construction method           | Solid   |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony                           |

Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## Energy Data

|                                |            |  |                                |
|--------------------------------|------------|--|--------------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy certificate valid until | 20.08.2035 | Final energy consumption                             | 69.60 kWh/m²a                  |
| Power Source                   | Oil        | Energy efficiency class                              | B                              |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2004                           |



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## The property





Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## A first impression

This beautiful detached house is situated in a prime location in Erbach on the "Westring," offering panoramic views over the town. The generous living space of approximately 146 m<sup>2</sup> and a plot of 454 m<sup>2</sup> provide ample room for the whole family. On the ground floor, in addition to the basement rooms, there is a versatile room that can be used as a home office, guest room, or teenager's room. The first floor extends over approximately 70 m<sup>2</sup> and offers everything needed for daily life: a large living/dining room, a bathroom, a kitchen, and an air-conditioned connecting room that can be used as a home office or bedroom. The converted attic offers approximately 49 m<sup>2</sup> and includes another bathroom with a bathtub and two bedrooms, both with access to the spacious terrace with its stunning views over Erbach. The ceiling has been partially lowered to approximately 190 cm, but this can be reversed (see photos). A pointed arch with an insulated roof completes the attic. The house is in need of renovation but also boasts additional usable space: besides the living areas, there is a spacious basement and an insulated, paneled attic. Another plus is the practical carport, which offers direct access to the house and the garden. The lovingly landscaped garden features plenty of greenery and offers direct access to both the house and the two parking spaces. A gentle slope, by no means too steep, gives the property a pleasant structure and a touch of dynamism. For gardening enthusiasts, there is a practical greenhouse as well as several nashi pear trees and a cherry tree, which further enhance the garden. The windows were replaced with double-glazed PVC windows in 2004. The oil-fired central heating system was also renewed in 2004 and operates reliably. The property offers diverse potential for individual design and value appreciation. This detached house enjoys the advantages of a prime location combined with a comfortable, family-friendly living concept.

Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## Details of amenities

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

Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## All about the location

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.



Property ID: 25177024a - 64711 Erbach

## Other information

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.

Property ID: 25177024a - 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)