

Buchen (Odenwald)

# Lichtdurchflutete ETW mit eigenem Garten

Property ID: 26177006



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

**Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)**

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

Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## At a glance

Property ID	26177006
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 47 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	54.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.07.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



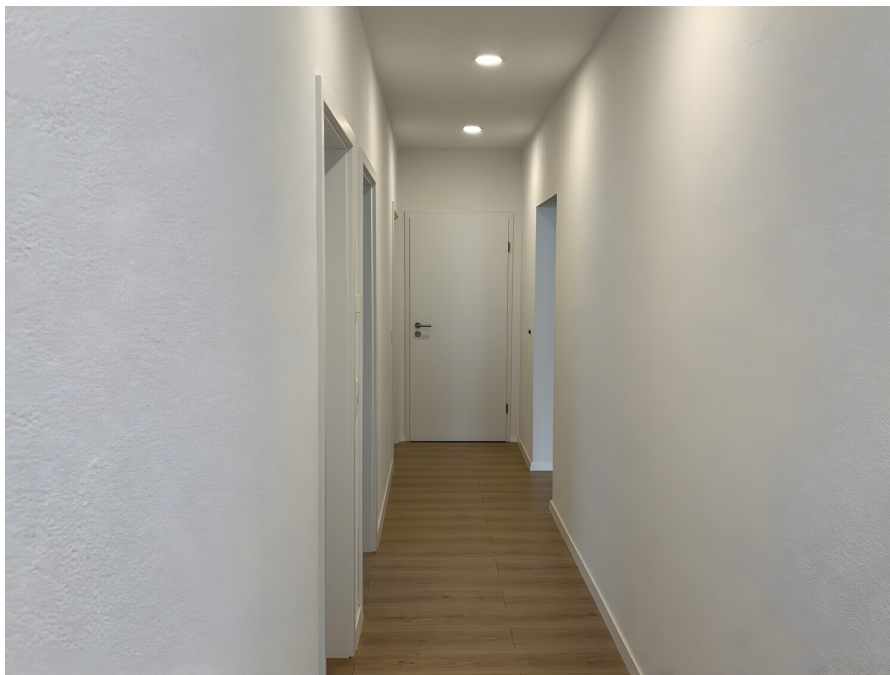
Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



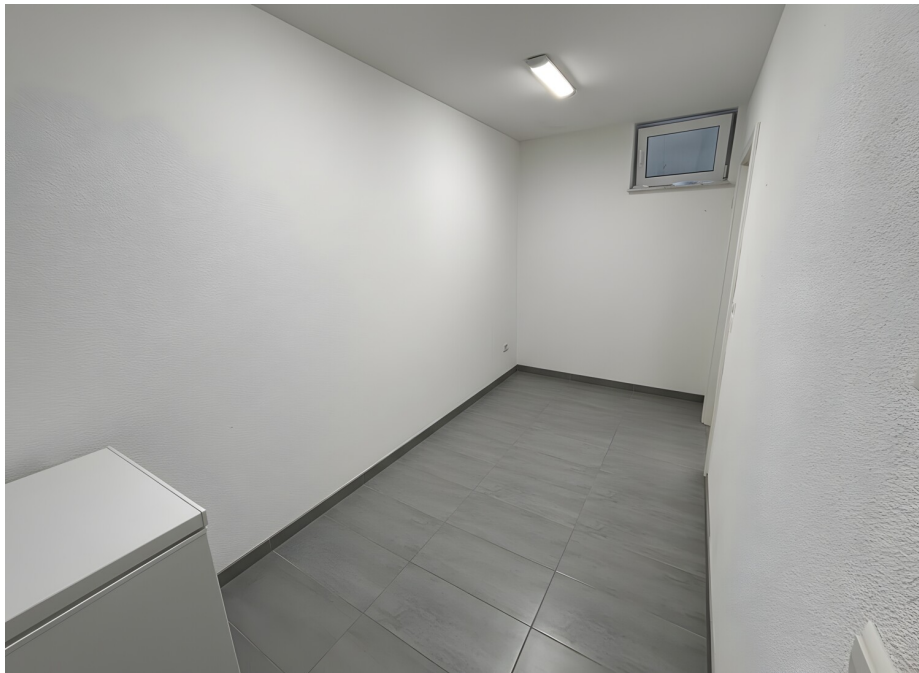
Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)

## The property



**Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)**

## **A first impression**

**Moderne Erdgeschosswohnung für sonnige Wohlfühlmomente im privaten Garten**

**Diese exklusive Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer modernen Ausstattung sowie einer attraktiven Kombination aus Innen- und Außenbereichen. Das im Jahr 2020 errichtete Gebäude präsentiert sich in neuwertigem Zustand.**

**Die Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 4 Zimmer. Mit 3 Schlafzimmern bietet dieses Objekt ausreichend Platz für verschiedenste Lebenskonzepte. Das moderne Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet und entspricht dem aktuellen Standard. Die Ausstattung in der Wohnung ist komfortabel und hochwertig verarbeitet.**

**Der großzügige Eingangsbereich betont die angenehme Atmosphäre direkt beim Eintreten. Der offene Wohn-Essbereich bildet das Herzstück für gemeinsames Leben und Wohnen. Große, bodentiefe Fenster sorgen nicht nur für viel Licht, sondern bieten einen harmonischen Übergang zum Außenbereich. Durch die dreifache Verglasung wird ein ausgezeichnetes Raumklima gewährleistet. Eine moderne, offene Einbauküche mit praktischer Kochinsel lädt zur gemeinsamen Zubereitung von Mahlzeiten ein und ist ebenfalls offen in den Wohn-Essbereich integriert.**

**Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung, welche für ein angenehmes Wohngefühl sorgt und die gesamte Wohnung effizient beheizt. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Schutz.**

**Das Highlight der Wohnung ist der großzügige, private Gartenanteil mit einer Größe von etwa 200 m<sup>2</sup>. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und ist mit einer elektrischen Markise samt Heizstrahler ausgestattet – der ideale Platz für gesellige Stunden zu jeder Jahreszeit. Hier genießen Sie Privatsphäre mit eigenem Garten in einer ruhigen Wohnlage. Die Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus begehbar und somit optimal nutzbar.**

**Weitere Vorteile dieser Wohnung sind ein eigener Eingang, der zusätzliche Unabhängigkeit schafft, sowie ein großer, eigener Kellerraum, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung.**

**Diese Erdgeschosswohnung ist sofort verfügbar und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, moderne Technik und hochwertige**

**Verarbeitung legen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Neubaus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die angenehme Atmosphäre dieser Immobilie persönlich zu erleben.**

**Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)**

## **Details of amenities**

- \* **Moderne, offene Einbauküche mit Kochinsel**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **3-fach Verglasung**
- \* **Elektrische Rollläden**
- \* **Überdachte Terrasse**
- \* **Großzügiger privater Gartenanteil**
- \* **Elektrische Markise mit Heizstrahler**
- \* **Garage + Stellplatz**
- \* **Großer eigener Kellerraum**
- \* **Eigener Eingang**
- \* **Modernes Badezimmer mit Dusche**

**Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)**

## All about the location

Buchen (Odenwald) besticht durch seine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und funktionaler Infrastruktur, die das Leben für Familien besonders angenehm gestaltet. Die Stadt mit ihren rund 18.200 Einwohnern bietet eine stabile, sichere Umgebung, in der Tradition und moderne Lebensqualität Hand in Hand gehen. Dank der vielfältigen Wirtschaft und der zentralen Lage im Odenwald profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an umliegende Regionen sowie einem umfassenden Angebot an Dienstleistungen und Gesundheitsversorgung – ideale Voraussetzungen für ein sicheres und geborgenes Familienleben.

Die familienfreundliche Atmosphäre spiegelt sich auch in der hervorragenden Nahversorgung und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wider. In unmittelbarer Nähe laden großzügige Spielplätze und Sportanlagen zum gemeinsamen Entdecken und Bewegen ein, während grüne Parks Raum für entspannte Stunden im Freien bieten. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen, wie der Baulandschule Hettingen und dem St. Odilia Kindergarten, garantiert kurze Wege für die Kleinsten und sorgt für eine vertrauensvolle Betreuung und Bildung in fußläufiger Entfernung. Für die tägliche Versorgung stehen Supermärkte wie PENNY und Kaufland bequem in wenigen Minuten zu Fuß zur Verfügung, sodass der Alltag für Familien entspannt und unkompliziert bleibt.

Auch in puncto Gesundheit ist für das Wohl der ganzen Familie bestens gesorgt: Von der Seniorenpflege bis hin zu Fachärzten und Apotheken sind medizinische Einrichtungen in angenehmer Nähe erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Busstation Hettingen Hühnerberg in nur drei Minuten Fußweg und den Bahnhof Buchen Ost in etwa 15 Minuten, ermöglicht zudem eine flexible Mobilität für alle Familienmitglieder. Diese ausgewogene Kombination aus Sicherheit, Bildung, Freizeit und Gesundheit macht Buchen (Odenwald) zu einem besonders lebenswerten Wohnort, der Familien ein behütetes und erfülltes Leben in einer lebendigen Gemeinschaft verspricht.

**Property ID: 26177006 - 74722 Buchen (Odenwald)**

## Other information

**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.**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: 26177006 - 74722 Buchen (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)**