

Erbach

# ¡Un refugio de alta calidad, un oasis en el corazón de Erbach!

Número de propiedad: 25177021



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

PRECIO DE COMPRA: 839.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.364 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## De un vistazo

|                      |                   |                        |                                                                                         |
|----------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25177021          | Precio de compra       | 839.000 EUR                                                                             |
| Superficie habitable | ca. 211 m²        | Casa                   | Casa unifamiliar                                                                        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas | Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Habitaciones         | 6                 | Estado de la propiedad | cuidado                                                                                 |
| Dormitorios          | 4                 | Método de construcción | Sólido                                                                                  |
| Baños                | 2                 | Espacio utilizable     | ca. 80 m²                                                                               |
| Año de construcción  | 1961              | Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |                        |                                                                                         |

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Demanda de energía final                            | 99.10 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 01.09.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2012                   |

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



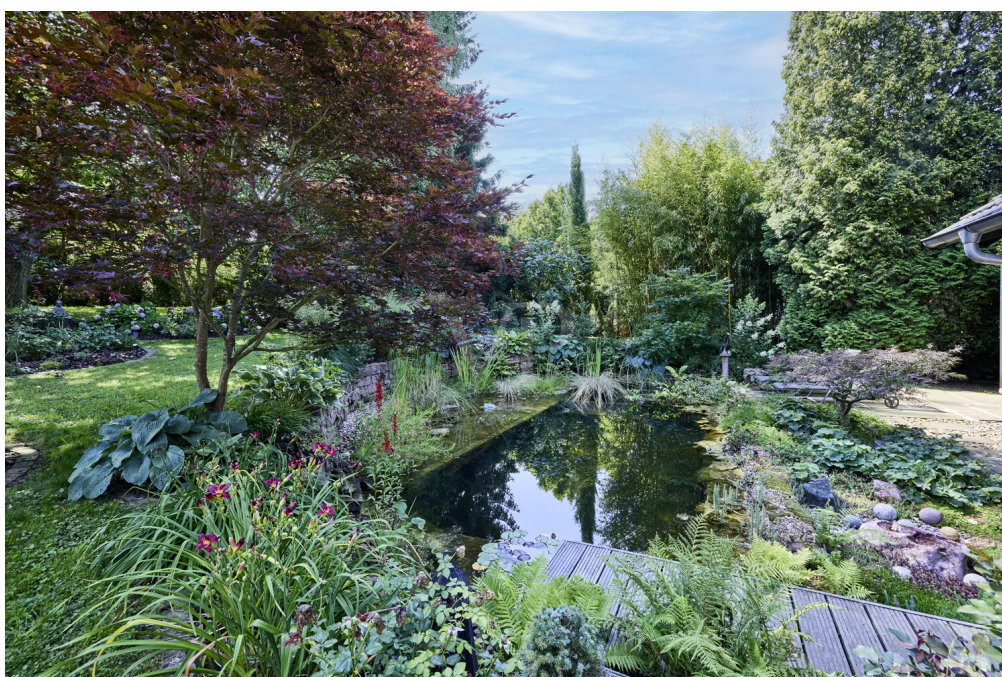
Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



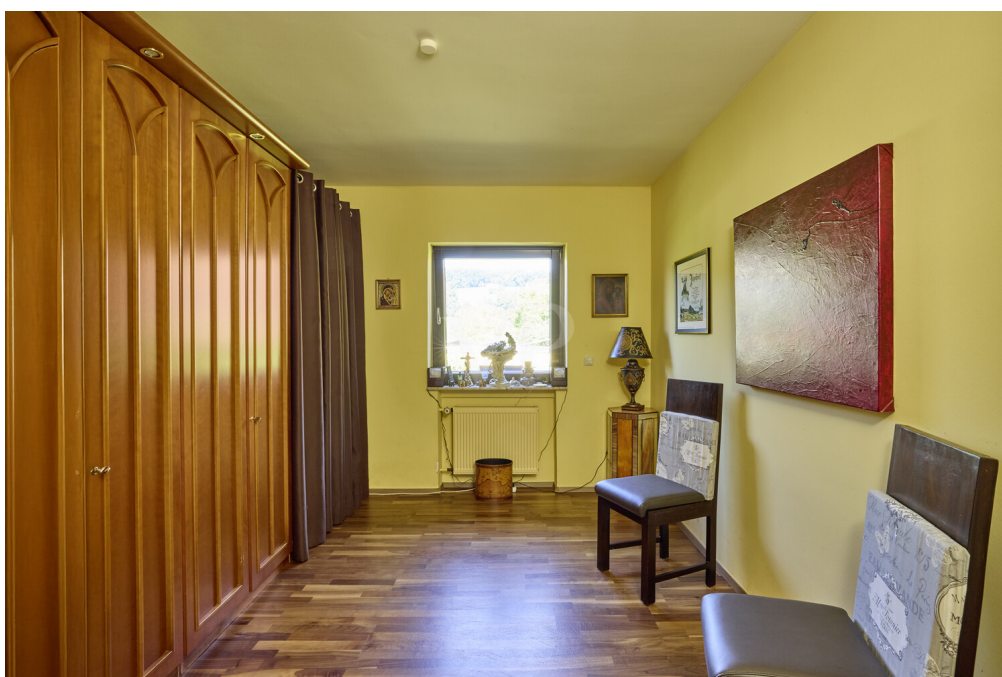
Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



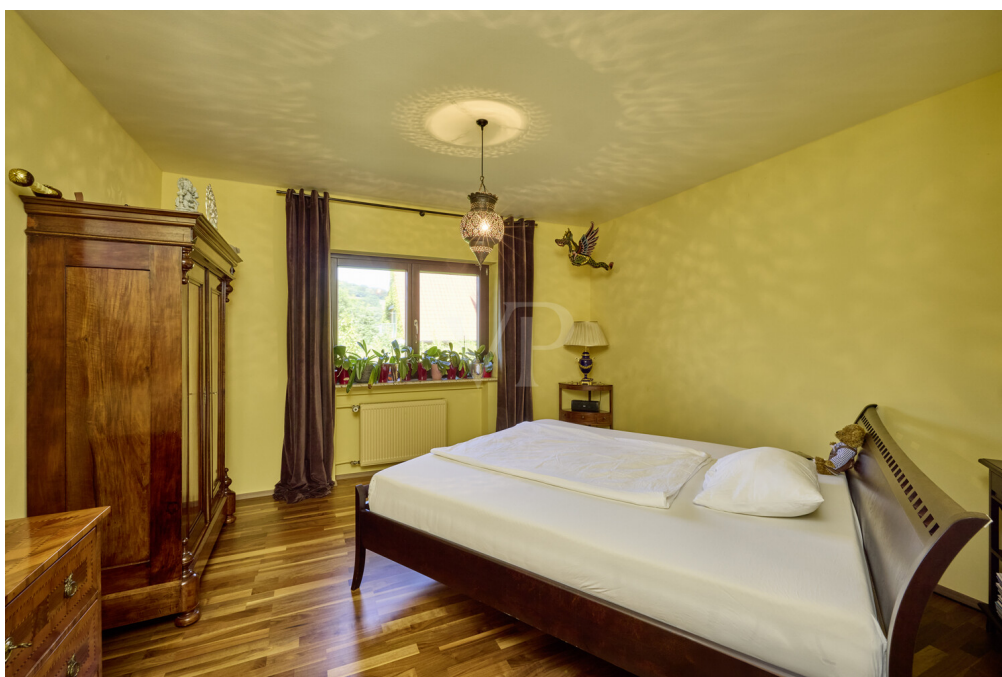
Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## Una primera impresión

Bienvenido a una oferta inmobiliaria exclusiva: Esta casa unifamiliar, completamente renovada en 2014, impresiona por su amplio espacio habitable, sus acabados de alta calidad y sus versátiles opciones de uso. Con aproximadamente 211 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 1364 m<sup>2</sup>, esta propiedad ofrece un amplio espacio para vivir y trabajar con sofisticación en un entorno verde, ideal tanto para una vivienda unifamiliar como para dos familias. Nada más entrar, percibirá el carácter especial de la propiedad. Las luminosas y acogedoras estancias definen todo el entorno. Un total de siete habitaciones, incluyendo cuatro dormitorios y dos baños modernos, ofrecen comodidad y flexibilidad tanto para familias como para parejas. La amplia distribución permite conceptos de estancias individuales, ya sea como una vivienda familiar clásica, una vivienda multigeneracional o una combinación de trabajo y vivienda bajo un mismo techo. La casa cuenta con un alto nivel de comodidades modernas: ventanas de triple acristalamiento de alta calidad, fachada y techo con aislamiento, y un moderno sistema de calefacción central garantizan la eficiencia energética y un clima interior confortable. El aire acondicionado proporciona un confort adicional, especialmente en los cálidos días de verano. La elegante estufa de barro de diseño en el salón llama la atención y crea un ambiente acogedor en los días frescos. La zona exterior cuenta con un jardín natural, similar a un parque, con un atractivo especial: el estanque, perfecto para relajarse y rejuvenecer. Una amplia terraza cubierta y una moderna terraza-salón están disponibles para reuniones sociales, ideales para celebraciones familiares y tardes relajantes al aire libre. El hermoso jardín garantiza su privacidad. El práctico garaje doble ofrece amplio espacio para vehículos y almacenamiento adicional. Gracias al entorno natural y a la generosa parcela, podrá disfrutar de un estilo de vida relajado lejos del bullicio de la ciudad, sin sacrificar la comodidad ni las comodidades modernas. Aproveche esta oportunidad para descubrir esta casa versátil y modernamente equipada, con detalles de alta calidad y una distribución elegante. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita personal. Esperamos su contacto.

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## Detalles de los servicios

- \* 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.

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25177021 - 64711 Erbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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