

Erbach

Casa unifamiliar ideal para familias en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25177024a



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 280.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 454 m²

Número de propiedad: 25177024a - 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: 25177024a - 64711 Erbach

De un vistazo

Número de propiedad	25177024a
Superficie habitable	ca. 146 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2004
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	20.08.2035	Consumo de energía final	69.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



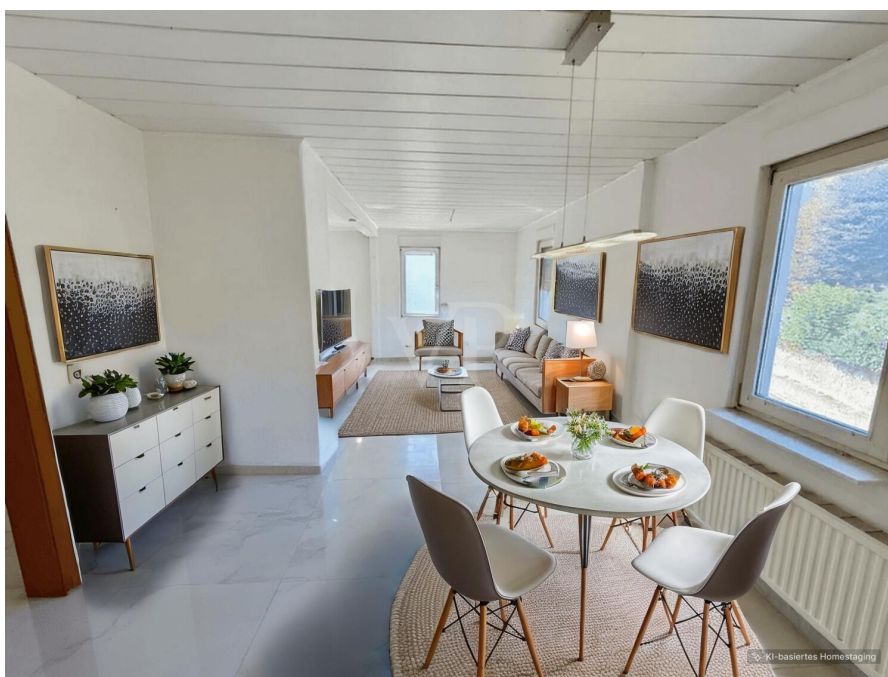
Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

Una primera impresión

Esta hermosa casa unifamiliar se encuentra en una ubicación privilegiada en Erbach, en el "Westring", con vistas panorámicas de la ciudad. La generosa superficie habitable de aproximadamente 146 m² y una parcela de 454 m² ofrecen amplio espacio para toda la familia. En la planta baja, además de las habitaciones del sótano, hay una habitación versátil que puede utilizarse como despacho, habitación de invitados o habitación para adolescentes. La primera planta, de aproximadamente 70 m², ofrece todo lo necesario para el día a día: un amplio salón-comedor, un baño, una cocina y una habitación comunicada con aire acondicionado que puede utilizarse como despacho o dormitorio. El ático reformado ofrece aproximadamente 49 m² e incluye otro baño con bañera y dos dormitorios, ambos con acceso a la espaciosa terraza con impresionantes vistas a Erbach. El techo se ha rebajado parcialmente a unos 190 cm, pero es reversible (ver fotos). Un arco apuntado con techo aislante completa el ático. La casa necesita reformas, pero también cuenta con más espacio útil: además de las zonas de estar, cuenta con un amplio sótano y un ático aislado y panelado. Otra ventaja es la práctica cochera, que ofrece acceso directo a la casa y al jardín. El jardín, cuidadosamente diseñado, cuenta con abundante vegetación y ofrece acceso directo tanto a la casa como a las dos plazas de aparcamiento. Una suave pendiente, sin ser demasiado pronunciada, confiere a la propiedad una agradable estructura y un toque de dinamismo. Para los amantes de la jardinería, hay un práctico invernadero, así como varios perales nashi y un cerezo, que realzan aún más el jardín. Las ventanas se sustituyeron por ventanas de PVC con doble acristalamiento en 2004. El sistema de calefacción central de gasóleo también se renovó en 2004 y funciona de forma fiable. La propiedad ofrece un amplio potencial para un diseño personalizado y una mayor revalorización. Esta casa unifamiliar disfruta de las ventajas de una ubicación privilegiada combinada con un concepto de vida cómodo y familiar.

Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25177024a - 64711 Erbach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25177024a - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com