

Oberzent

# Idyllisches Holzhaus in der Natur mit SPA-Bereich!

Número de propiedad: 25177015a



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

PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 144,79 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.216 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

- 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: 25177015a - 64760 Oberzent

## De un vistazo

Número de propiedad	25177015a
Superficie habitable	ca. 144,79 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 67 m <sup>2</sup>
Características	Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas licuado de petróleo
Certificado energético válido hasta	16.04.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	130.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	2021



Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad



Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad





Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## La propiedad



Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## Una primera impresión

Idyllisches, naturnahes Anwesen in ruhiger Feldrandlage in Beerfelden/Olfen.

Das Wohnhaus erreichen Sie ebenerdig.

Im Eingangsbereich der Immobilie finden Sie das WC sowie das Badezimmer inkl. ebenerdiger Dusche und Badewanne vor. Ein Highlight dieses Bereiches bildet die Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. In diesem Bereich befindet sich darüber hinaus ein weiteres Zimmer zur freien Nutzung.

Der modern gestaltete offene Wohn-/Essbereich vermittelt aufgrund der Holzbohlenbauweise des Hauses einen ganz besonderen Charme. Dieses Ambiente wird durch den im Zentrum des Raumes angeordneten Holzspeicherofen optimal ergänzt. Nahtlos an diesen Bereich angeschlossen befinden sich zwei weitere Zimmer, die als Büro oder weitere Schlafzimmereinheiten genutzt werden können.

Des Weiteren finden Sie zur Rückseite des Hauses die offene Küche, welche durch ein Glasschiebeelement von den anderen Bereichen getrennt ist, vor.

Der Küchenbereich wird aufgrund der breiten Fensterfronten großflächig mit Licht durchflutet, in diesem Bereich befindet sich neben einem traditionellen Herd auch ein individuell an die Verhältnisse angepasster Holzofen, der eine zusätzliche Kochfunktion bietet. Von der Küche aus können Sie nahtlos zwei überdachte Balkone betreten, von denen der rechte Balkon einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht.

Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich das Hauptschlafzimmer sowie ein zur Büronutzung geeigneter Raum.

Den Hausanschlussraum erreichen Sie über den rechten Balkon auf der Rückseite des Hauses. Das Haus ist mit einer ca. 9.9 kWh starken Photovoltaikanlage ausgestattet.

Der weitläufige Gartenbereich mit Freisitz und überdachtem Pool, sowie Holzlagerstätte lässt keine Wünsche offen. Weiterhin ist der Gartenbereich vollständig umzäunt.

Das gute Angebot wird durch eine Doppelgarage inkl. Wallbox und dem über der Garage liegenden Einzelapartment wunderbar abgerundet.

Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## Detalles de los servicios

- \* Photovoltaik-Anlage inkl. Batteriespeicher (2022)
- \* Wallbox (2022)
- \* Holzspeicherofen Wohnzimmer (2021)
- \* Holzofen Küche (2021)
- \* Jalousien (2023)
- \* Externes 1-Zimmer Apartment
- \* Sauna
- \* Überdachter Außenpool

Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## Todo sobre la ubicación

Olfen ist ein naturnaher Ortsteil der Stadt Oberzent im südhessischen Odenwaldkreis. Geografisch liegt Olfen im südlichen Teil des hessischen Odenwalds, etwa 10 km südwestlich des Kernorts Beerfelden (früher eigenständige Stadt, heute Teil von Oberzent). Die Region gehört zum UNESCO-Geopark Bergstraße-Odenwald und ist geprägt von bewaldeten Höhenzügen, kleinen Tälern und naturnaher Landschaft.

Olfen liegt auf einer Höhe von etwa 400 Metern über dem Meeresspiegel und ist eingebettet in eine idyllische Mittelgebirgslandschaft. Es befindet sich zwischen dem Mümlingtal im Osten und dem Neckartal im Süden, in unmittelbarer Nähe zur Grenze zwischen Hessen und Baden-Württemberg.

Olfen ist über die Landstraße L3120 erreichbar, die den Ort mit dem nahegelegenen Stadtteil Beerfelden und weiteren umliegenden Ortsteilen von Oberzent verbindet.

Von Beerfelden aus gelangt man auf die B45, die wichtige Verbindungen nach Erbach, Michelstadt, Hanau im Norden sowie nach Eberbach und in Richtung Heidelberg im Süden bietet. Sie erreichen die Großstädte, Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Heilbronn in jeweils ca. 1h Fahrtzeit.



Número de propiedad: 25177015a - 64760 Oberzent

## Otros datos

**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: 25177015a - 64760 Oberzent

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)