Riedstadt / Erfelden

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück, Baureserve und vielseitigem Potenzial

***Número de propiedad: 23223022***

**PRECIO DE COMPRA: 590.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 253 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.120 m²**

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**


- 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: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23223022 |
| Superficie habitable | ca. 253 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 8 |
| Dormitorios | 6 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1965 |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 590.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | Estructura |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 66 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |
| Certificado energético válido hasta | 05.06.2034 |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |

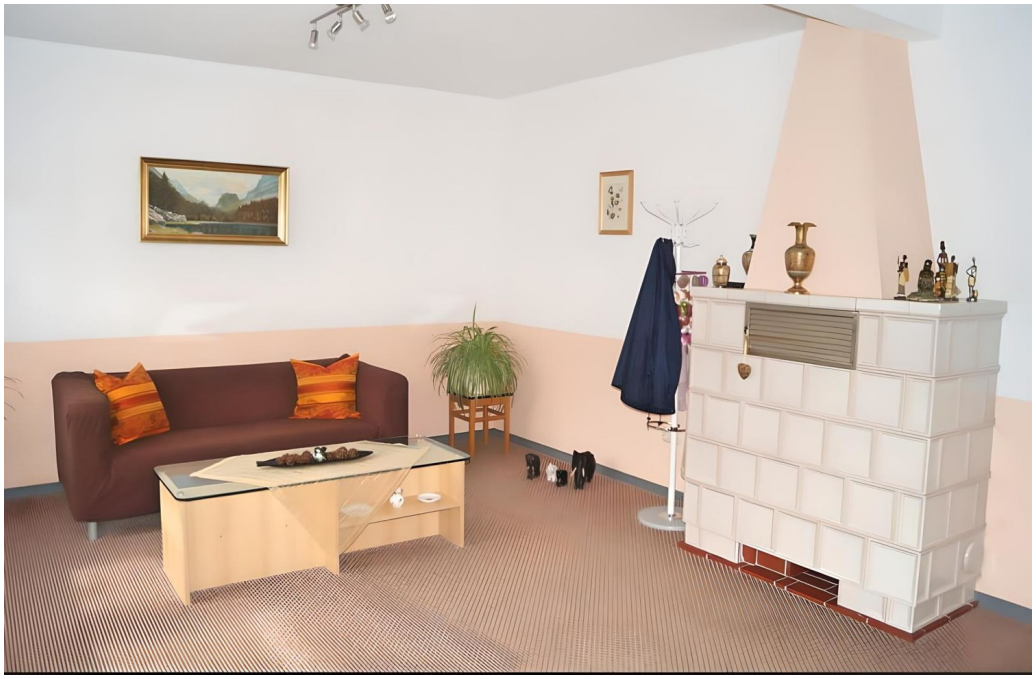
| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 24.20 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 2023 |

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad



**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

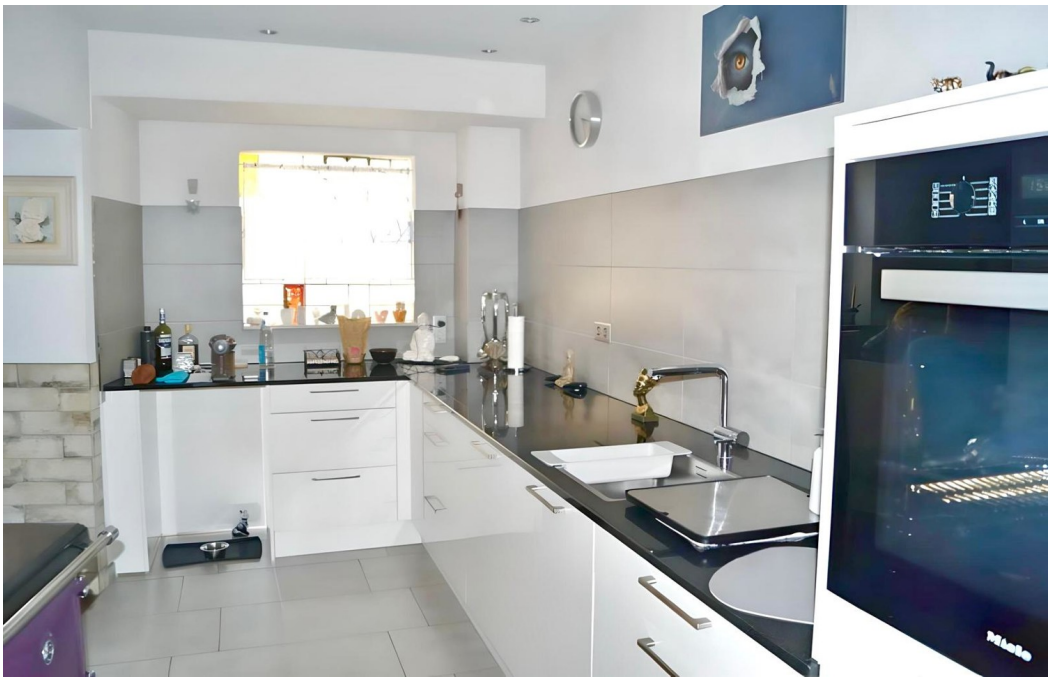
# La propiedad

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad



**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

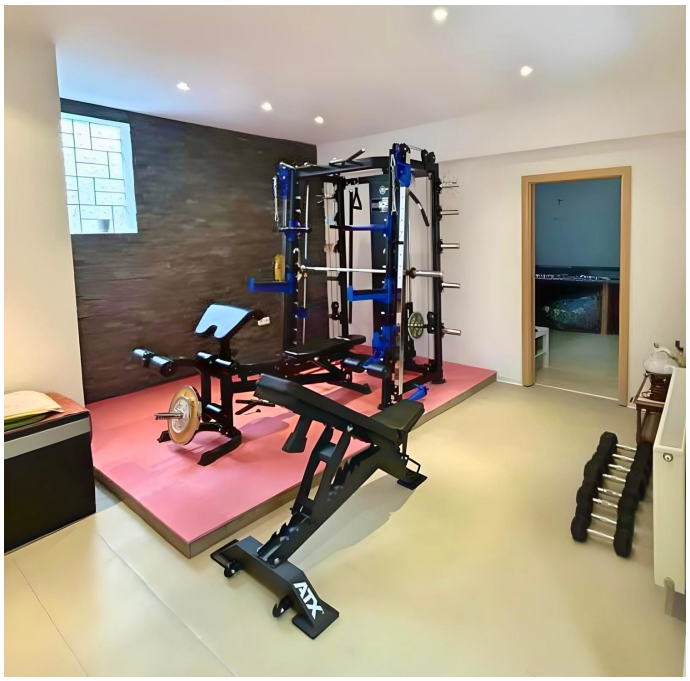
# La propiedad

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad



**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# La propiedad

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 wurde umfangreich modernisiert und bietet rund 253?m² Wohnfläche auf einem ca. 1.120?m² großen Grundstück – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Kapitalanleger. Im Jahr 2023 wurde eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert, die zukunftssicher, umweltfreundlich und kostensparend ist. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer, zwei modernisierten Bädern und einem Gäste-WC, bietet das Haus viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung. Das helle Wohnzimmer mit Kaminofen (2023) bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die hochwertige Küche ist mit Markengeräten, Granitarbeitsplatte und einem Landhausherd der Marke Esse ausgestattet.

Ideal für Familien: Die ruhige, familienfreundliche Wohnlage bietet viel Privatsphäre und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sind schnell erreichbar.

Auch technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Teilweise dreifach verglaste Fenster sorgen für sehr gute Wärme- und Schalldämmung. Ein Glasfaseranschluss ist außerdem vorhanden – ideal für Homeoffice und Streaming. Zudem steht eine Wallbox für E-Mobilität auf dem Grundstück zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das zusätzlich ausgewiesene Baugrundstück mit ca. 550?m², das sich direkt hinter der großen Scheune befindet. Dieses Areal bietet vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten – von Neubau über Erweiterung bis zur Tierhaltung, sogar für bis zu zwei Pferde. Die Scheune selbst bietet reichlich Platz für Fahrzeuge, Lager oder Hobby und ist ebenfalls vielseitig nutzbar.

Auch für Kapitalanleger ist die Immobilie attraktiv: Dank Größe, Zustand und Lage ist das Objekt sehr gut vermietbar und bietet eine solide Renditeperspektive – sowohl im Ganzen als auch in geteilter Nutzung.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin , um sich selbst ein Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen und sich vor Ort zu überzeugen.

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# Detalles de los servicios

* Luft - Wasser - Wärme Pumpe (2023)
* Fliesen
* Laminatböden
* hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Granitarbeitsplatte
* Landhausherd, Marke Esse
* zwei Badezimmer (EG + OG)
* separates G - WC im EG
* Kaminofen im Wohnzimmer (2023)
* teils Dreifachverglasung
* Glasfaseranschluss
* Dachterrasse
* Scheune mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
* separate Terrasse überdacht
* großer Hofbereich
* Wallbox für E-Mobilität
* elektrisches Hoftor
* Baugrundstück mit ca. 550 m²

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# Todo sobre la ubicación

Erfelden liegt im südlichen Rhein-Main Gebiet in Hessen und ist mit etwa 4300 Einwohnern eines der kleineren Stadtteile von Riedstadt.
Unter anderem kommen in Erfelden Wassersportler voll auf ihre Kosten. Egal ob für Eigentümer einer Yacht, Angler oder Menschen, die am Wasser einfach nur die Seele baumeln lassen möchten: Erfelden ist der ideale Wohnort.
Der direkte Zugang zum Kühkopf, dem größten Naturschutzgebiet Hessens, rundet das Freizeitangebot auch für Wanderer und Radsportler ab.
Neben diversen Kindergärten und einer Grundschule in Erfelden, sind alle anderen Schulformen in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.
Der Bahnhof im angrenzenden Stadtteil Goddelau bietet eine direkte Verbindung nach Frankfurt und Mannheim und wer lieber mit dem eigenen Auto fährt, kommt über die B42 und die B44 schnell und bequem auf die Autobahn (A67) und hat von dort eine super Verbindung ins ganze Rhein-Main Gebiet.

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 24.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Número de propiedad: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim
Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com