

Finkenbach

# L'Art nouveau dans l'Odenwald

*CODE DU BIEN: 24177023*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 720.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 345 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 8.106 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24177023                      |
| Surface habitable      | ca. 345 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1910                          |
| Place de stationnement | 5 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 720.000 EUR                                                                |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                         |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                       |
| État de la propriété         | Bon état                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon            |

CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage centralisé | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Combustible liquide  |                              |                      |

CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## Une première impression

Ici, au cœur de l'Odenwald, se trouve une propriété d'exception. Ce domaine impressionnant séduit au premier regard par ses nombreux éléments Art nouveau, son mur à colombages, son pignon de style suisse et la générosité de son terrain. Classée monument historique, cette villa chargée d'histoire fut une résidence prestigieuse pour des industriels. Elle repose sur de solides fondations en grès. La propriété, parfaitement entretenue, est mise en vente par les descendants de son constructeur d'origine. Dès le hall d'entrée, avec son élégant carrelage en grès cérame gris et noir, l'impression d'exclusivité est immédiate. Le séjour attenant, revêtu d'un parquet en merisier de grande qualité, à l'instar du reste du rez-de-chaussée, prolonge cette ambiance raffinée. Les pièces sont ornées de stucs travaillés et les fenêtres à guillotine s'intègrent harmonieusement à l'ensemble. La pièce principale communique avec une bibliothèque, véritable havre de paix. Une spacieuse suite parentale, une salle de bains lumineuse avec baignoire îlot et une chambre d'amis confortable complètent ces espaces de vie élégants. Parmi les nombreux atouts de cette propriété figure sa cuisine d'origine au charme intemporel, réalisée en pin pitchpin dans le style Art nouveau de Darmstadt de 1915. Elle est mise en valeur par un sol en grès cérame ancien, facile d'entretien. Le dernier étage, accessible par un escalier empruntable aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur de l'appartement, comprend un séjour, deux chambres, une cuisine, un bureau, une salle de bains et des toilettes invités. Le séjour est revêtu d'un parquet en bois tendre. Au rez-de-jardin, accessible depuis l'extérieur, se trouve un second espace de vie pouvant servir d'appartement, comprenant une chambre, une cuisine et une salle de bains. Le grès cérame de l'entrée et de la cuisine, ainsi qu'un sol en sisal tendu, contribuent à l'atmosphère harmonieuse et cohérente de ces espaces. Une dépendance et plusieurs places de parking complètent la propriété. Celle-ci s'étend sur plus de 8 000 mètres carrés de terrain comprenant jardins, prairies et un ruisseau. À son extrémité, 2 400 m<sup>2</sup> sont constructibles.

CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## Détails des commodités

- \* einzigartige Lage in Finkenbach
- \* imposante Grundstücksfläche
- \* hochwertiger Kirschholzdielenboden
- \* unverbaubarer Blick in die Natur
- \* durchdachtes Gesamtkonzept
- \* stilvolle Gestaltung von Stuck bis hin zu Jugendstilelementen
- \* Verarbeitung erlesener Materialien
- \* diverse KfZ-Stellplatzflächen
- \* Großer Schuppen

**CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach**

## Tout sur l'emplacement

Finkenbach (Oberzent) als Ortsteil der Gemeinde Rothenberg im Odenwald bietet mit seinen zahlreichen Wanderwegen naturnahe Erholung für jede Altersklasse.

Die nächstgrößere Stadt Beerfelden (Oberzent) liegt nur einige wenige Kilometer von Finkenbach entfernt.

Beerfelden mit seinen Ortsteilen und dem Umland ist die Heimat von ca. 8.900 Einwohnern. Eine der Hauptsehenswürdigkeiten der Stadt Beerfelden ist der als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz stehende Beerfelder Galgen.

Beerfelden grenzt im Norden an die Gemeinde Mossautal und die Stadt Erbach, im Osten an die Gemeinden Hesseneck und Sensbachtal, im Süden an die Stadt Eberbach (Rhein-Neckar-Kreis in Baden-Württemberg) und die Gemeinde Rothenberg sowie im Westen an die Gemeinde Wald-Michelbach (Kreis Bergstraße).

CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 24177023 - 64760 Finkenbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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