

Erbach

Un refuge de grande qualité, une oasis au cœur d'Erbach !

CODE DU BIEN: 25177021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 839.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 211 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.364 m²

CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

- 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: 25177021 - 64711 Erbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177021
Surface habitable	ca. 211 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	839.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	99.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



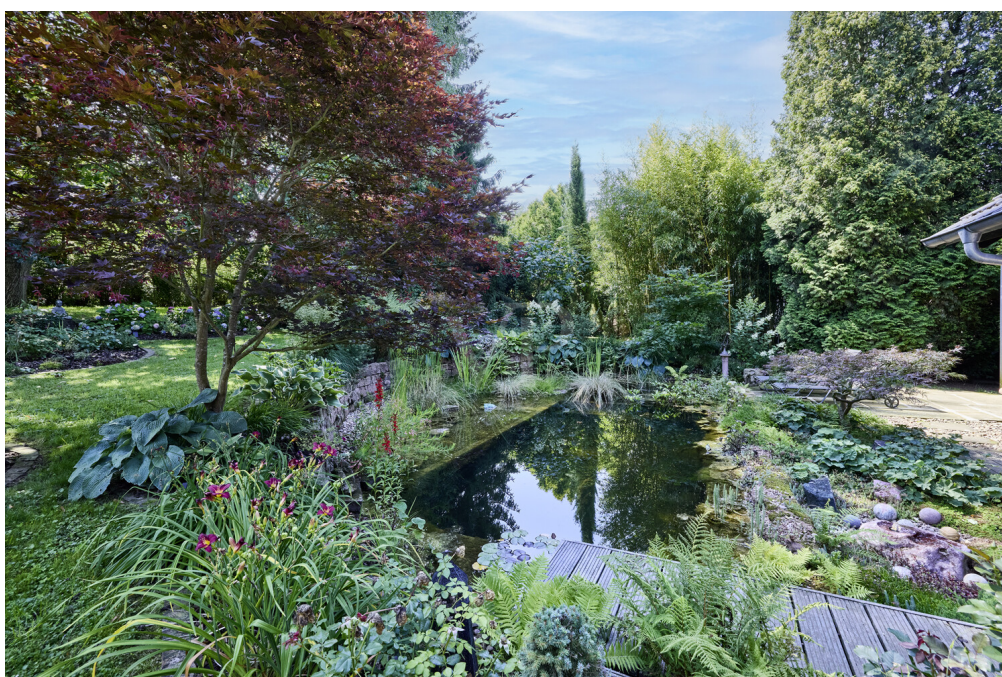
CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



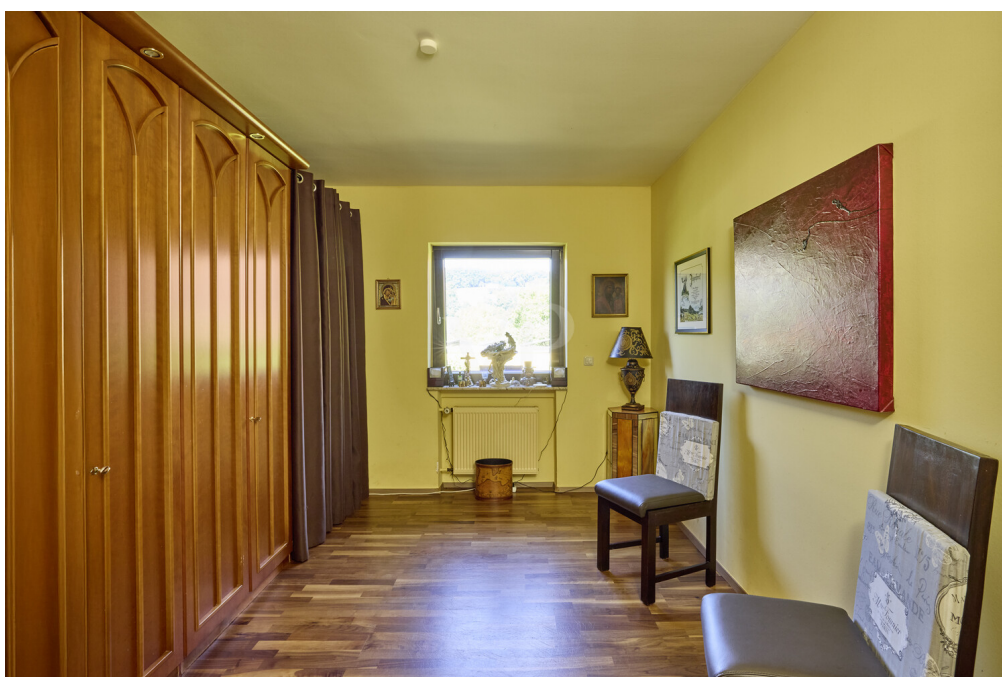
CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



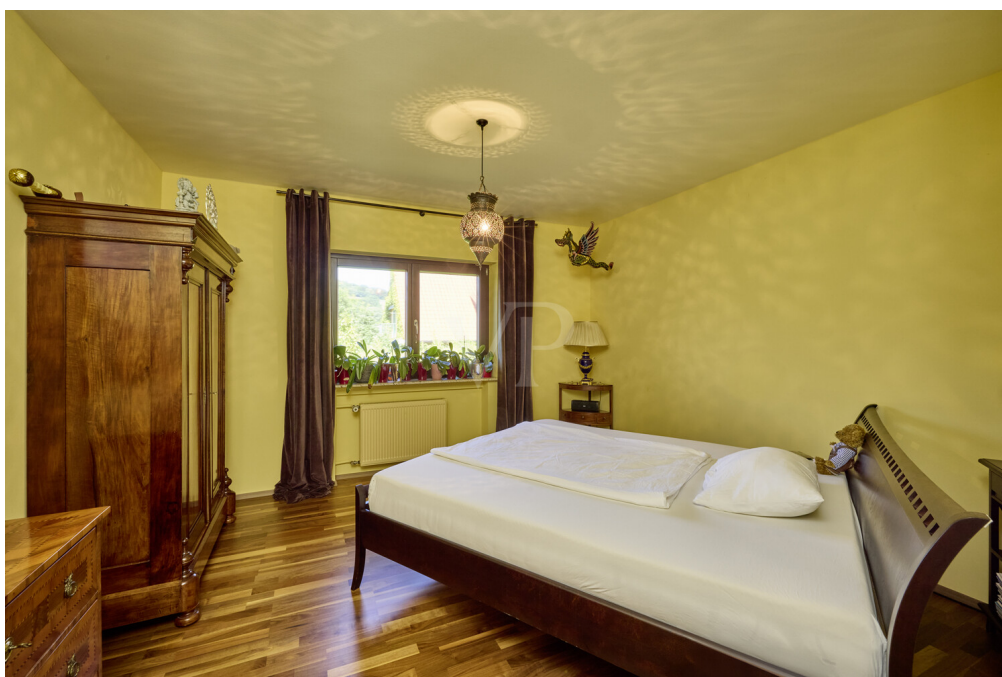
CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



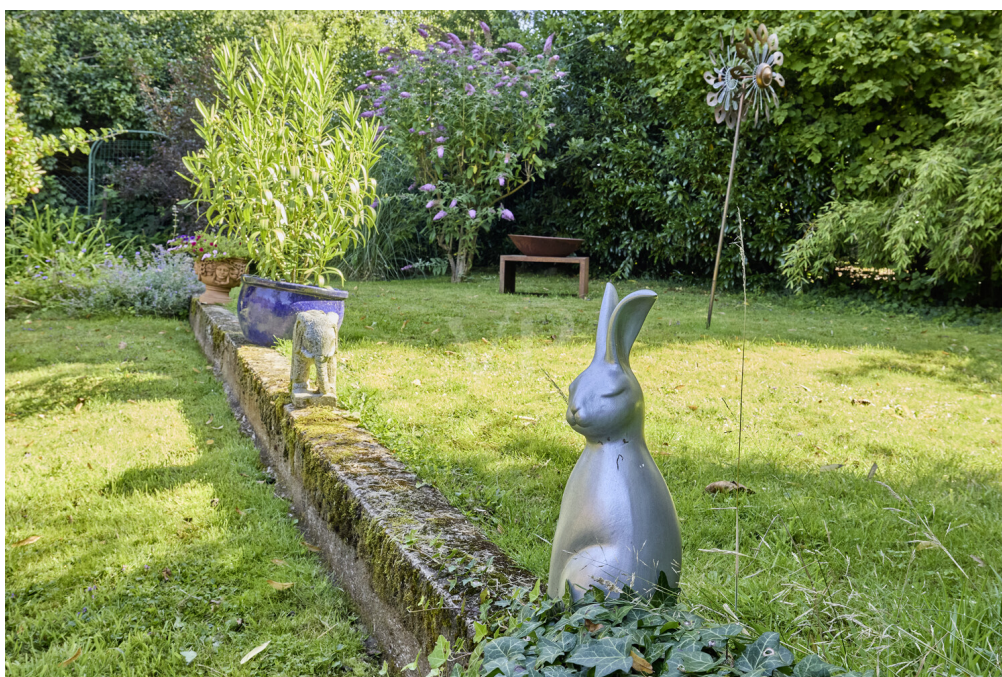
CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

Une première impression

Bienvenue dans cette offre immobilière exclusive : cette maison individuelle, entièrement rénovée en 2014, séduit par ses généreux espaces de vie, ses finitions haut de gamme et sa grande flexibilité d'aménagement. Avec environ 211 m² habitables sur un terrain d'environ 1 364 m², cette propriété offre un cadre de vie et de travail raffiné, au cœur d'un environnement verdoyant – idéale pour une famille ou deux familles. Dès l'entrée, vous serez conquis par le charme unique de cette maison. Des pièces lumineuses et accueillantes caractérisent l'ensemble de l'espace de vie. Sept pièces au total, dont quatre chambres et deux salles de bains modernes, offrent confort et flexibilité aux familles comme aux couples. La configuration généreuse des pièces permet de personnaliser l'aménagement – que ce soit pour une maison familiale classique, un logement multigénérationnel ou un espace combinant vie professionnelle et personnelle. La maison bénéficie d'équipements modernes de haute qualité : fenêtres à triple vitrage performantes, façade et toiture isolées, et système de chauffage central moderne garantissent une efficacité énergétique optimale et un confort thermique optimal. La climatisation apporte un confort supplémentaire, notamment lors des chaudes journées d'été. Le poêle à bois design en terre cuite du séjour attire tous les regards et crée une ambiance chaleureuse lors des journées fraîches. L'espace extérieur offre un jardin paysager aux allures de parc, avec un atout majeur : un bassin de baignade, idéal pour se détendre et se ressourcer. Une vaste terrasse couverte et une terrasse lounge moderne sont à votre disposition pour recevoir, parfaites pour les fêtes de famille et les soirées de détente en plein air. Le magnifique jardin paysager garantit votre intimité. Le garage double pratique offre un espace généreux pour les véhicules et du rangement supplémentaire. Grâce à son cadre naturel et à la taille généreuse du terrain, vous profiterez d'une vie paisible loin du tumulte de la ville, sans renoncer au confort et aux équipements modernes. Saisissez l'opportunité de découvrir cette maison polyvalente et moderne, aux finitions de qualité et à l'agencement raffiné. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Nous espérons avoir de vos nouvelles prochainement.

CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

Détails des commodités

- * 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.

CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.10 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25177021 - 64711 Erbach

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

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

www.von-poll.com