

Höchst im Odenwald

## Résidences exclusives à Höchst

**CODE DU BIEN: 25177031**



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

**PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 951 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

- 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: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177031	Prix d'achat	635.000 EUR
Surface habitable	ca. 149 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1974	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	143.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2020

CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



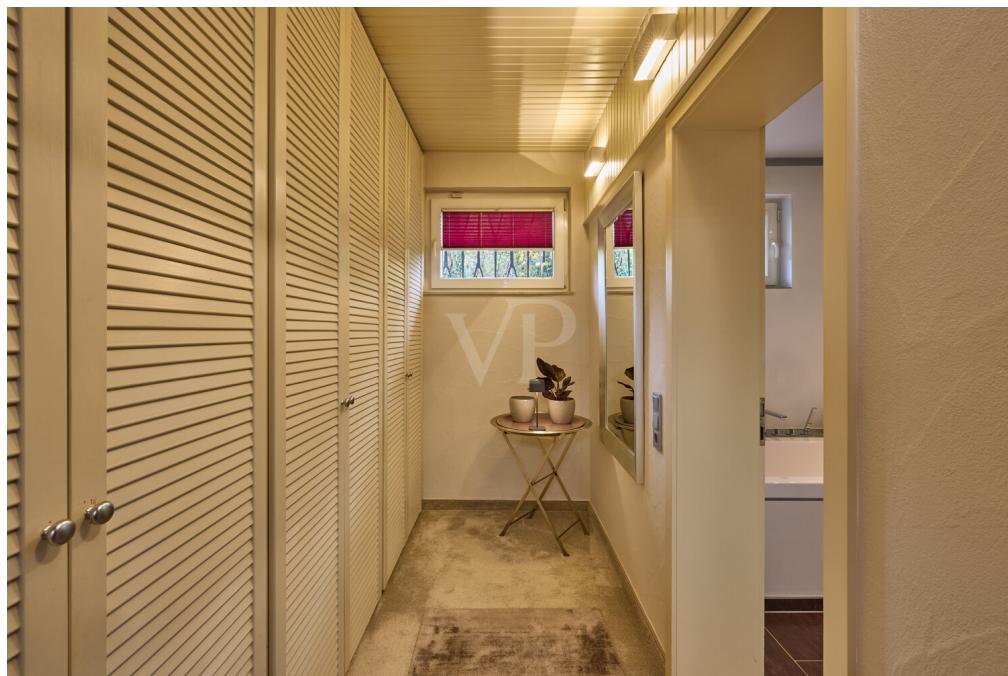
CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



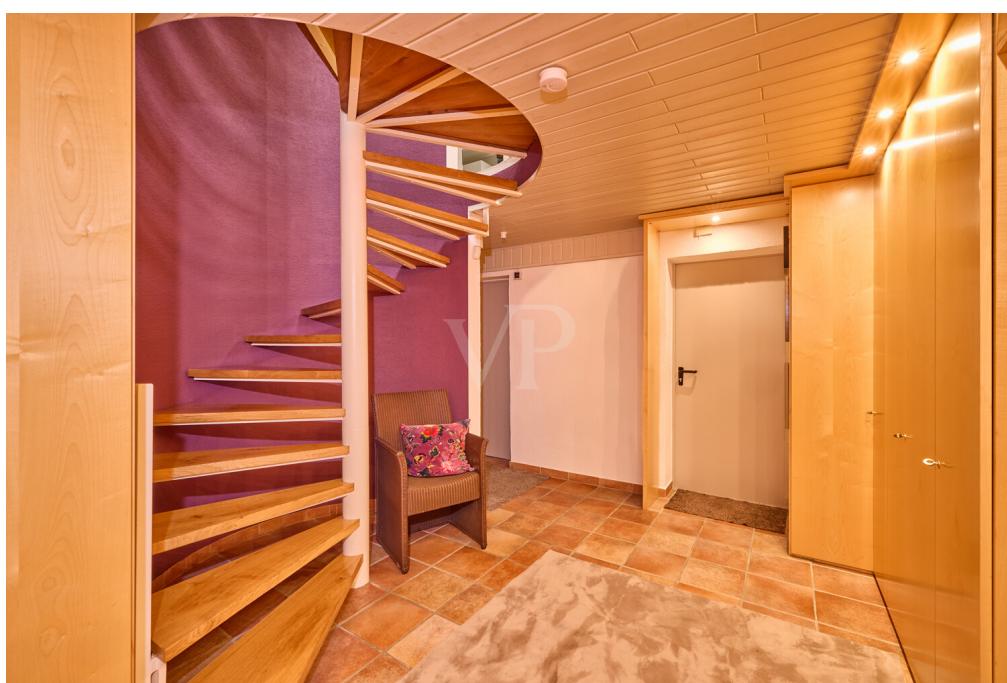
CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



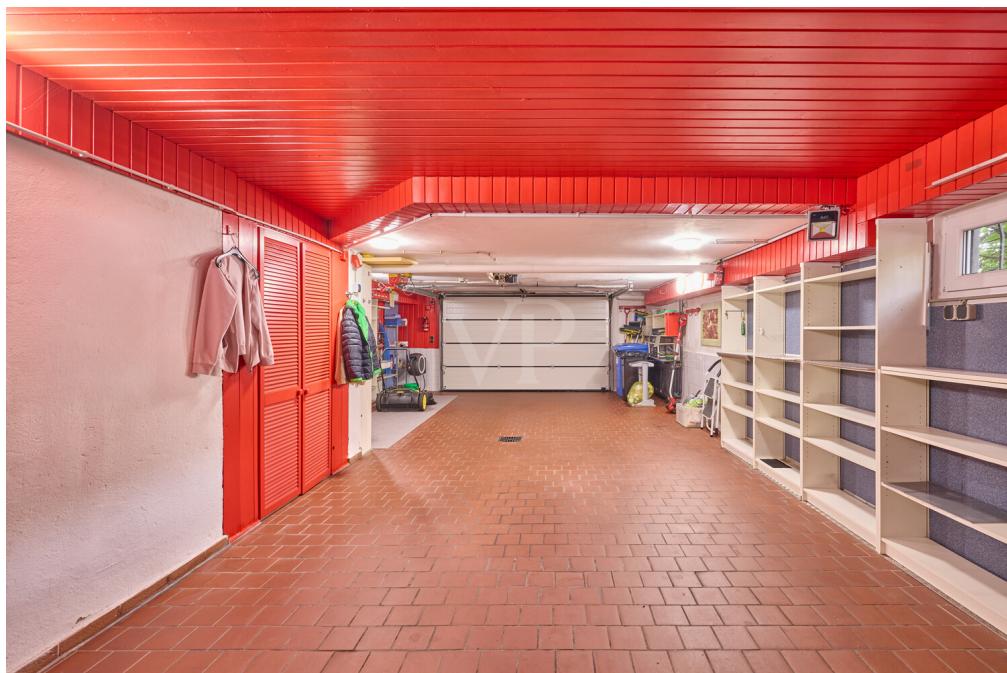
CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



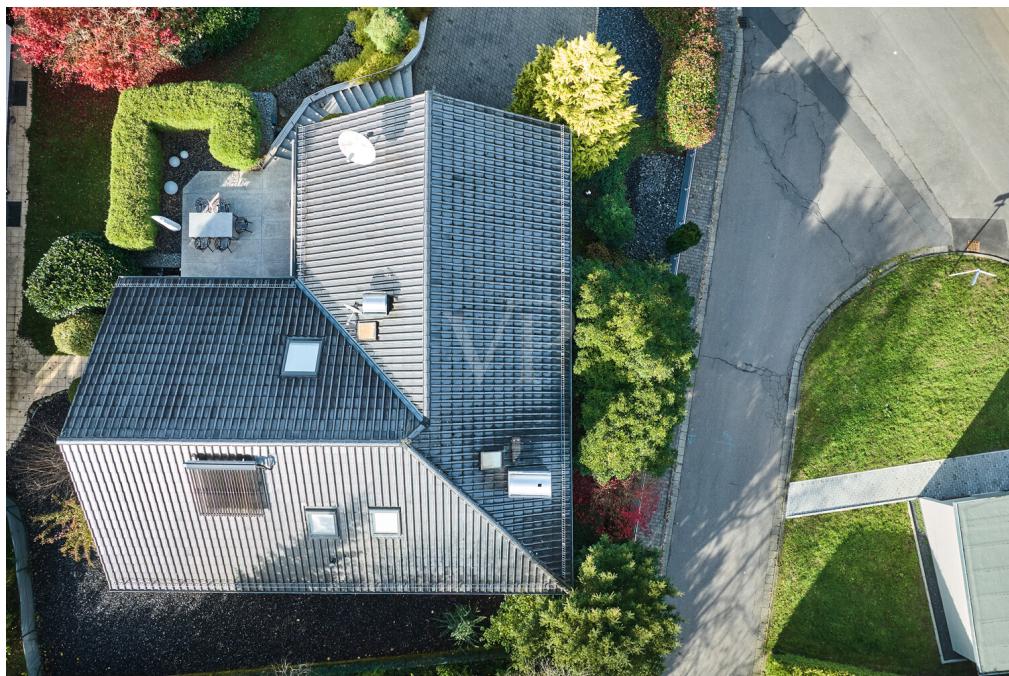
CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Une première impression

Bienvenue dans cette maison individuelle bien entretenue, offrant une surface habitable généreuse d'environ 149 m<sup>2</sup> et un terrain impressionnant d'environ 951 m<sup>2</sup>. Construite en 1974, la propriété a été modernisée au fil des ans et se présente aujourd'hui en excellent état. Son emplacement calme et central, associé à des prestations de haute qualité, en fait un choix idéal pour les familles ou les couples privilégiant le style et le confort. L'agencement est pensé pour le confort et la fonctionnalité : cinq pièces sont disponibles, dont trois chambres spacieuses. Deux salles de bains modernes facilitent le quotidien, même pour les familles nombreuses. Dès l'entrée, la qualité des prestations saute aux yeux. Une moquette neuve a été posée au rez-de-chaussée en 2021, créant une atmosphère chaleureuse. La cuisine et les autres pièces sont meublées avec goût. Tous les matériaux et équipements répondent aux standards actuels de finitions haut de gamme. Un système de chauffage au fioul moderne (installé en 2020) combiné à des panneaux solaires thermiques assure un chauffage écoénergétique. Parmi les autres atouts, une porte de garage motorisée facilite le quotidien. L'éclairage extérieur a été rénové en 2024, assurant sécurité et esthétique à la nuit tombée. Sur la terrasse, le store banne électrique, complété par un parasol Glatz, offre une agréable ombre, idéale pour se détendre en contemplant le vaste jardin bien entretenu. Ce jardin est parfait pour les loisirs, le jardinage et les jeux. L'excellente infrastructure à proximité immédiate permet d'accéder rapidement aux commerces, écoles, crèches et transports en commun. Vous profiterez également d'un emplacement calme et central, à l'abri de l'agitation. Avec son aspect moderne et soigné, ses nombreuses rénovations et son généreux terrain, cette propriété offre un cadre de vie idéal, confortable et serein. Laissez-vous séduire par ses multiples possibilités et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Détails des commodités

- \* Schlafzimmer mit Klimaanlage
- \* Parkettboden
- \* großzügige Raumaufteilung
- \* Solarthermie
- \* überdachte Terrasse
- \* Freisitz
- \* weitläufiges Grundstück mit viel Grün
- \* praktisches Gartenhaus
- \* Mähroboter
- \* großer Keller
- \* großzügige Garage und div. Stellplätze

**CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Tout sur l'emplacement

In ruhiger und zentraler Lage befindet sich das freistehende Einfamilienhaus in Höchst im Odenwald. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Höchst. Die Gemeinde Höchst mit seinen 8 Ortsteilen hat ca. 10.000 Einwohner. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke und Stadtverwaltung sind vorhanden. Im Sommer sorgt das schöne Schwimmbad in Höchst für eine angenehme Abkühlung. Darmstadt und Frankfurt sind mit der Bahn bestens zu erreichen und mit dem Auto ebenfalls schnell angefahren.

**CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald**

## 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)