Erzhausen

Viel Platz & Potenzial – Haus mit Garten, Anbau und Sauna in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 24005058

PRIX D'ACHAT: 359.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 120 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 443 m^2

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

- 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: 24005058 - 64390 Erzhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24005058
Surface habitable	ca. 120 m²
Pièces	7
Salles de bains	1
Année de construction	1890
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	359.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface de plancher	ca. 197 m²
Aménagement	WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.04.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	293.40 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1940

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06151 - 96 96 83 0

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

Une première impression

Ideal als Ein- oder Zweifamilienhaus – mit schönem Garten, mehreren Stellplätzen und Ausbauoptionen Willkommen in Erzhausen – in einer charmanten Wohngegend, die Ruhe, Nachbarschaftlichkeit und eine hervorragende Lage zwischen Darmstadt und Frankfurt vereint. Hier befindet sich dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück, das viel Raum für individuelle Gestaltung bietet – sowohl innen als auch außen. Schon beim Betreten des Grundstücks erkennt man das Potenzial: Ein Zugangstor verleiht dem Haus nicht nur Struktur, sondern auch Privatsphäre. Unmittelbar vor der Haustür befinden sich zudem eine Garage mit bis zu drei Stellplätzen. Ideal für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder Besucher. Ein Carport ergänzt das Angebot und schützt zusätzlich vor Wind und Wetter. Das Haus selbst benötigt eine umfassende Sanierung – bietet aber zugleich die seltene Gelegenheit, eine Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Aufgrund der bestehenden Raumaufteilung eignet es sich nicht nur als klassisches Einfamilienhaus, sondern lässt sich mit relativ überschaubarem Aufwand auch als Zweifamilienhaus oder Mehrgenerationenhaus nutzen. Ob Selbstnutzung mit zusätzlicher Einliegerwohnung, Mehrgenerationenlösung oder teilweise Vermietung – hier sind zahlreiche Wohnkonzepte realisierbar. Ein separater Anbau aus ca. 1970 und 1988 erweitert die Wohnfläche zusätzlich und eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten – zum Beispiel als Gästezimmer, Büro oder eigener Bereich für heranwachsende Kinder. Ein echtes Highlight ist der liebevoll abgetrennte Garten, der sich auf der Rückseite des Hauses erstreckt. Dieser Bereich eignet sich ideal für ruhige Nachmittage im Grünen, kreatives Gärtnern oder als geschützter Ort für Kinder zum Spielen. Die vorhandene Gartenhütte bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte, Rasenmäher oder Fahrräder – alles, was im Alltag schnell griffbereit, aber ordentlich verstaut sein soll. Trotz des Sanierungsbedarfs strahlt das Haus eine ganz besondere Atmosphäre aus – es erzählt Geschichten und wartet darauf, von neuen Eigentümern mit Leben gefüllt zu werden. Ob modernes Familiendomizil, individuelles Generationenprojekt oder Kapitalanlage mit Herz: Dieses Haus bietet Ihnen die Chance, etwas Einzigartiges zu schaffen.

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

Détails des commodités

* Großer, eingewachsener Garten
* Geräumiger Wohn- und Essbereich
* Wellnessbereich im Untergeschoss mit eigener Sauna
* Praktischer Grundriss mit vielseitig nutzbaren Räumen über mehrere Etagen
* Garage, Carport und Außenstellplatz direkt am Haus
* Ruhige, familienfreundliche Lage mit hervorragender Anbindung an Frankfurt & Darmstadt

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in zentraler, aber angenehm ruhiger Wohnlage von Erzhausen, einer beliebten Gemeinde zwischen Darmstadt und Frankfurt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die stadtnah, aber im Grünen wohnen möchten. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Gehminuten erreichbar – der tägliche Bedarf lässt sich hier bequem ohne Auto decken. Auch der örtliche S-Bahnhof ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen nach Darmstadt (ca. 8 Minuten) und Frankfurt (ca. 30 Minuten). Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der schnellen Anbindung an die Autobahnen A5 und A661, die nur wenige Fahrminuten entfernt liegen. Die Umgebung bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: Weitläufige Felder, Waldgebiete und Spazierwege laden zur Erholung im Freien ein. Das aktive Vereinsleben, Sporteinrichtungen und kulturelle Angebote machen Erzhausen zu einem lebendigen, aber entspannten Wohnort mit hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 293.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 24005058 - 64390 Erzhausen

Contact

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

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39 Darmstadt
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com