

Schaafheim / Schlierbach

# Großzügige Eigentumswohnung mit Garten und Garage

CODE DU BIEN: 26486003



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

- 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: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26486003</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2005</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1978</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 20 m<sup>2</sup></b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Huile</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	14.12.2034	Consommation d'énergie	290.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## **Une première impression**

**Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung für komfortables Wohnen. Insgesamt stehen 4 Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, ein Büro sowie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit viel Gestaltungsspielraum.**

**Das große, helle Badezimmer überzeugt mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken und bietet damit hohen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur Terrasse von der Küche, dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer – ideal für entspannte Stunden im Freien und ein offenes Wohngefühl.**

**Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Funktionalität und Wohnqualität auf einer Ebene.**

**CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## **Détails des commodités**

- \* **Ruhige Lage**
- \* **Wohnküche**
- \* **2 Schlafzimmer**
- \* **Großer Wohn-Essbereich**
- \* **Gäste- WC**
- \* **Helles Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken**
- \* **Waschküche im Keller**
- \* **Schuppen für Gartengeräte**
- \* **Doppelgarage**

**CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## **Tout sur l'emplacement**

Schaafheim ist ein idyllischer Ortsteil im Landkreis Darmstadt-Dieburg, eingebettet in eine ruhige und

grüne Umgebung. Der charmante Ort bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders beliebt bei

Familien und Ruhesuchenden. Schaafheim hat alles, was eine Gemeinde lebens- und liebenswert macht. Die Nähe zur Natur, ein aktives Vereinsleben und gute Anbindungen machen die Region attraktiv. Die umliegenden Städte wie Aschaffenburg, Darmstadt und Babenhausen bieten zusätzlich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Freizeitangebote.

In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die Bundesstraßen B26 und B45, die eine schnelle Verbindung zu den Ballungsräumen Aschaffenburg, Darmstadt, Frankfurt und Hanau ermöglichen. Der öffentliche Nahverkehr sorgt ebenfalls für Mobilität, mit regelmäßigen Busverbindungen nach Babenhausen und umliegende Städte.

Der Ort selbst zeichnet sich durch seine ländliche Ruhe aus, ohne auf die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die Mischung aus Natur, guter Infrastruktur und Lebensqualität macht Schaafheim zu einem idealen Wohnort.

**CODE DU BIEN: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## 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 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.

**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: 26486003 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## Contact

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

**Luke Zentner**

---

**Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt**

**Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0**

**E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)**

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

---

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