

Erbach

??? ?????????? ??????? ???????????, ??? ????? ??????
????????? ??? Erbach!

????????? ??????????: 25177021



???? ??????: 839.000 EUR • ?????????: ca. 211 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 1.364 m²

???????? ??????????: 25177021 - 64711 Erbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25177021
????????????	ca. 211 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	6
???????????? ???	4
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1961
????? ?????????????	2 x ??????

????? ??????	839.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 80 m²
?????	
???????	????????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 25177021 - 64711 Erbach

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	99.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	01.09.2035	???????????? ?????????????? ??????????	C
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2012

???????? ?????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ???????



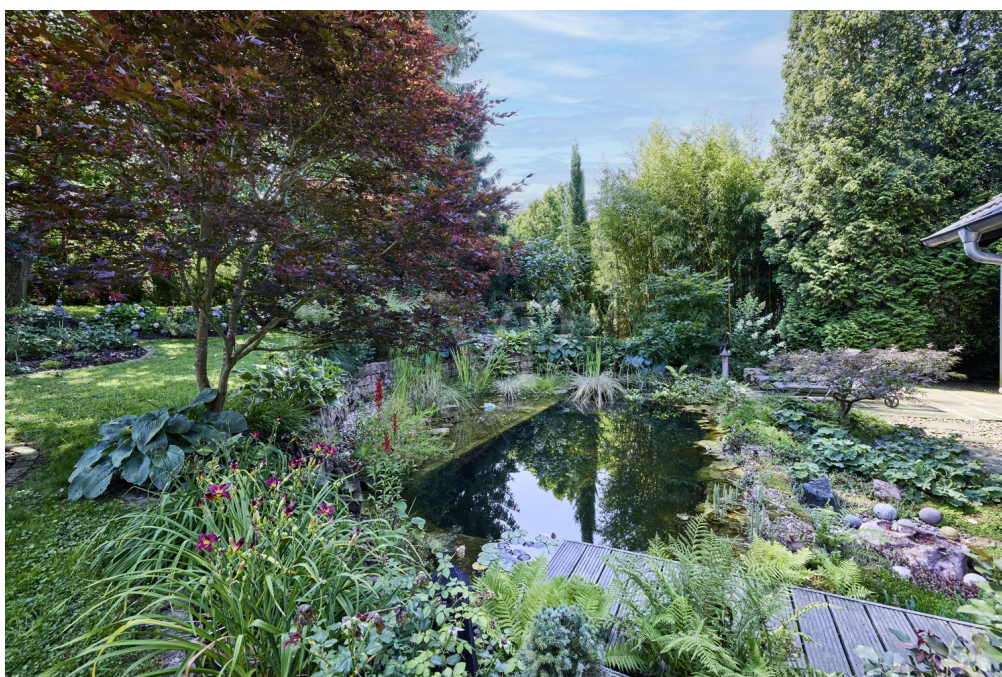
???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ????????



???????? ??????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ?????????



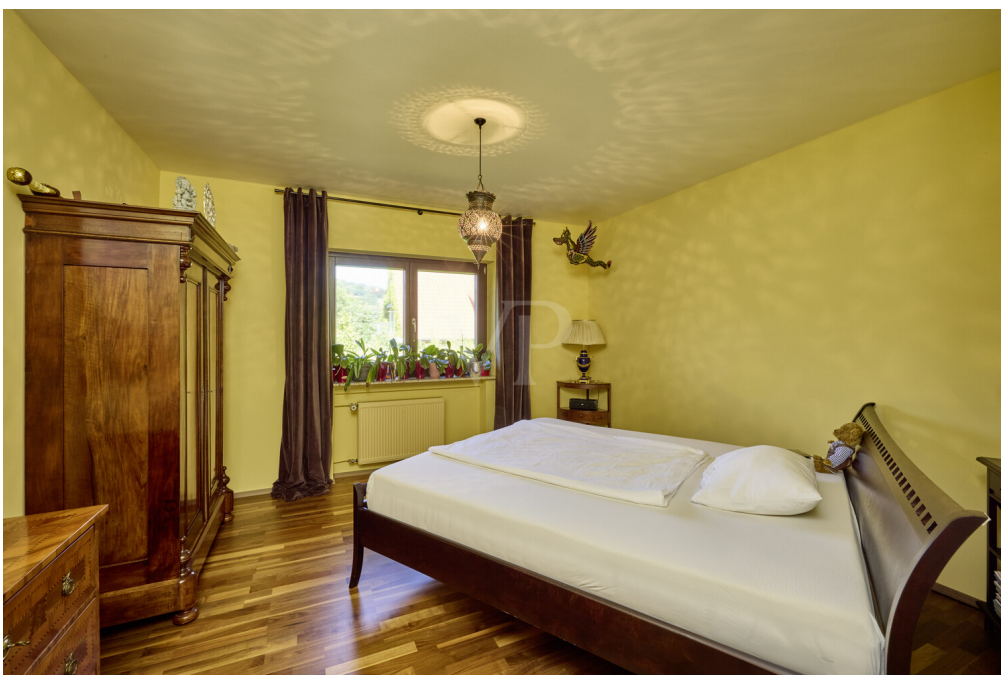
???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ?????????



???????? ?????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ???????



???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ????????



???????? ??????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ????????



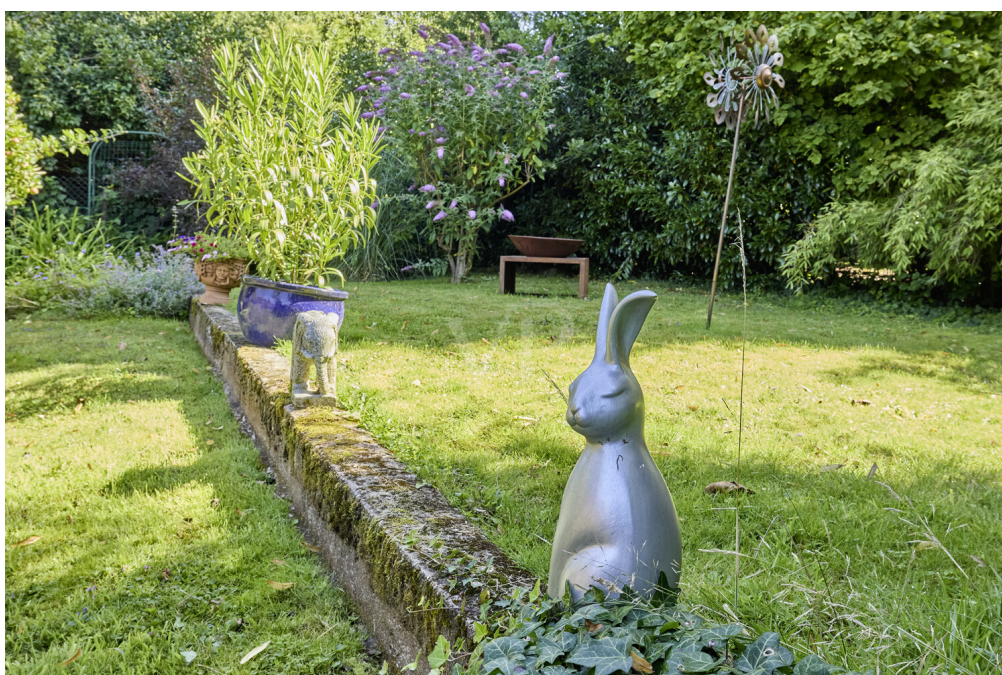
???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ????????



???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

?? ?????????



???????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

??? ?????? ??????????

????? ??????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ??????????: ??? ? ??????????????,
?????? ?????????????? ?? 2014, ?????????????? ?? ?? ?????????????? ???
??????????, ?? ?????? ?????????? ??????????? ?? ??????????, ?????? ?? ??
?????????? ?????????? ??????. ?? ??????? 211 ?.??. ?????? ??????????? ?? ?????????
???????? 1.364 ?.?., ????? ?? ??????? ?????????? ?????? ??? ?? ??????????????
????????? ?? ??????? ?? ?? ?????????????? ??????????? - ??????? ??? ??
?????????????? ??? ?? ??????? ??????????. ?????? ??????? ???, ?? ??????? ??
?????????? ??????????? ?? ??????????. ??????? ?? ????????? ????????? ?????????
????????? ?? ??????????? ??????????. ????????? ??? ???????,
????????????????????????? ?????????? ??????????????? ?? ?? ??????????? ???????,
????????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?? ?????????????? ?? ?? ?? ??????????. ?
?????????????? ?????????????? ??????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??
?????????? - ?????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????, ?????? ?? ?????????? ??????
??????, ?????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ??????????? ?????? ?? ?? ?? ?? ?? ?? ?? ??
????? ?????????? ?????? ?????????? ??????????? ?????????: ?? ?????? ?????????????? ??????
??????, ? ?????????? ?????????? ?? ?? ??, ?? ?? ?????????? ?????????? ??????????
????????????? ??????????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????? ??????. ?
????????????????? ?????????? ??????????? ??????, ??????? ?? ??????? ?????????????????? ??????. ?
?????, ??????? ??????? ?????? ?? ??????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??
????????????? ?? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??????. ? ??????????? ??????
?????????? ?? ?? ?????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ??????????
?????????????????????: ?? ?????? ?? ???????, ??????? ?? ?????????? ?? ?????????????????.
?? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ????????? lounge ??????
????????????? ?? ?????????????? ?????????????????? - ?????????? ?? ?????????????????
????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????. ?? ??????
????????????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ???. ?? ?????????? ??????
?????? ?????????????? ?????? ?? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??????.
????? ?? ??????? ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ??????????,
????????? ?? ?????????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?? ?? ?????????? ??
?????, ?????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?? ?? ?????????????? ??????????
????????????????????? ?????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ??
????? ?????????????????? ???. ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????????
? ?? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ??????????. ?????????????????? ??
????????????????????? ?????? ??.

??????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

???????????????? ???? ?????????

- * 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.

??????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25177021 - 64711 Erbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com