

Höchst im Odenwald

## Exclusives Wohnen in Höchst

????????? ??????????: 25177031



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

???? ??????: 635.000 EUR • ??????????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 951 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

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

???????? ?????????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ??? ??????

|                       |                                        |               |                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????    | 25177031                               | ????? ??????  | 635.000 EUR                                                                                      |
| ???????????           | ca. 149 m²                             | ?????         | ???????????                                                                                      |
| ?????????             | 5                                      |               | ???????????????                                                                                  |
| ???????????           | 3                                      | ???????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises            |
| ???????????           | 2                                      |               |                                                                                                  |
| ????? ????????????    | 1974                                   | ?????????     | ???????                                                                                          |
| ?????? ?????????????? | 3 x ????????????                       | ????????????? |                                                                                                  |
|                       | ?????? ??????????????,<br>1 x ???????? | ?????????     | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????? ???????<br>??????????                                                | 143.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 02.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2020           |

??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



???????? ??: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ???????



????????? ??????????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ?????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



???????? ?????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ???????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

?? ????????



??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

## ??? ?????? ??????????

Willkommen zu diesem gepflegten Einfamilienhaus, das durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> und ein beeindruckendes Grundstück mit ca. 951 m<sup>2</sup> überzeugt. Das Objekt wurde im Jahr 1974 errichtet und über die Jahre fortlaufend modernisiert, sodass es sich heute in einem sehr gepflegtem Zustand präsentiert. Die Kombination aus einer ruhigen und zentralen Lage und einer hochwertigen Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Familien oder Paare, die Anspruch an Stil und Komfort stellen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktikabel gestaltet: Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Zwei modernisierte Badezimmer ermöglichen einen reibungslosen Tagesablauf auch für größere Haushalte.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die hochwertige Ausstattung ins Auge. Im Erdgeschoss wurde 2021 ein neuer Teppichboden verlegt, der eine behagliche Atmosphäre schafft.

Die Küche und die übrigen Räumlichkeiten sind geschmackvoll ausgestattet. Sämtliche verwendeten Materialien und Einbauten entsprechen den heutigen Ansprüchen an eine hochwertige Ausstattung.

Durch die neuwertige Ölheizung (2020) in Kombination mit Solarthermie wird das Objekt energetisch zeitgemäß beheizt.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählt ein elektrisch betriebenes Garagentor, das den Komfort der täglichen Nutzung unterstreicht. Die Außenbeleuchtung wurde 2024 erneuert und sorgt für Sicherheit und ein ansprechendes Erscheinungsbild bei Dunkelheit. Auf der Terrasse bietet die elektrisch ausfahrbare Markise in Verbindung mit einem zusätzlichen Sonnenschirm von Glatz angenehmen Schatten – ideal für entspannte Stunden mit Blick in den gepflegten, großzügigen Garten. Dieser ist bestens geeignet für Freizeit, Hobbygärtner und zum Spielen.

Die hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige und zentrale Lage abseits vom Verkehrstrubel.

Mit ihrem modernen und gepflegten Erscheinungsbild, zahlreichen Erneuerungen und dem großzügigen Grundstück bietet diese Immobilie optimale Voraussetzungen für ein

komfortables und entspanntes Wohnen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

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

- \* 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

??????? ?????????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

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

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.

??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

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

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 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.

??????? ???????: 25177031 - 64739 Höchst im Odenwald

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

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

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