

## Erbach

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

???????? ?????: 25177024a



???? ?????: 280.000 EUR • ??????: ca. 146 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 454 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25177024a - 64711 Erbach

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

???????? ??????????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25177024a
????????????	ca. 146 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
???????????? ???	4
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1968
????? ?????????????	1 x ?????????? ???
	?????????????, 1 x
	????????????? ?????
	?????????????

????? ???????	280.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ?????????????	2004
?????????	???????
?????????????	
????????	?????????, WC
	?????????????, ?????,
	?????????

???????? ??????????: 25177024a - 64711 Erbach

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

???? ????????????	????
??????????????	20.08.2035
??????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	????

??????????????????	VERBRAUCH
????????????	
????????	69.60 kWh/m²a
??????????????	
????????????	
????????????	B
??????????????	
????????????	
???? ??????????????	2004
?????????? ?? ??	
??????????????	
??????????????????	



??????? ???????? : 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????



???????? ?????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????





??????? ???????? : 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177024a - 64711 Erbach

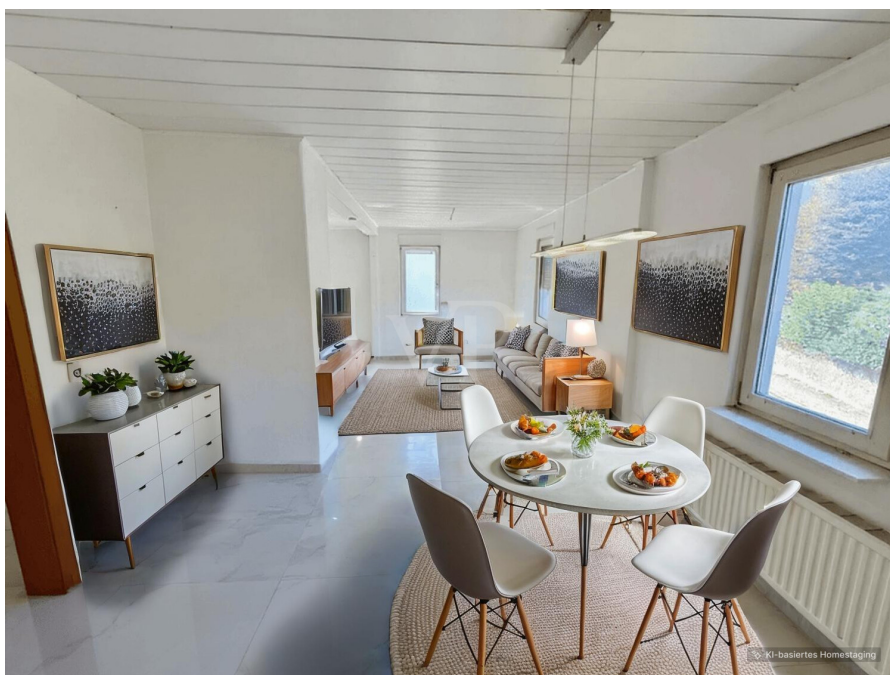
?? ????????





??????? ???????? : 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????



??????? ?????????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????





??????? ???????? : 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????



??????? ?????????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????





??????? ???????? : 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????



??????? ???????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????





??????? ?????????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????



??????? ???????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????





??????? ???????? : 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????





??????? ?????????: 25177024a - 64711 Erbach

?? ????????



???    ?????    ?????????

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

??????? ???????: 25177024a - 64711 Erbach

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

- Top Lage
- 6 cm Dämmung an der Fassade
- großer Carport
- weiterer Stellplatz
- Gewächshaus im Garten
- Nashi Bäume, Kirschbaum
- Weitblick über Erbach

??????? ?????????: 25177024a - 64711 Erbach

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

Diese Wohnlage wird Sie begeistern! Perfekt geeignet für Pendler und Familien mit Kindern: Sowohl die Innenstadt als auch den Bahnhof erreichen Sie bequem in nur etwa fünf Gehminuten. Das Haus liegt in einer gepflegten, ruhigen und beliebten Wohngegend von Erbach- Bestlage. Hier genießen Sie eine herrliche Fernsicht über die Stadt und profitieren gleichzeitig von der Nähe zur Innenstadt.

Erbach, die Kreisstadt des Odenwaldkreises, bildet zusammen mit Michelstadt das wirtschaftliche Herz des Odenwaldes. In der Kernstadt leben rund 8.200 Einwohner, gemeinsam mit den zehn Stadtteilen zählt die Stadt insgesamt etwa 13.500 Bewohner.

??????? ?????????: 25177024a - 64711 Erbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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. 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.

??????? ???????: 25177024a - 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](http://www.von-poll.com)