

Erbach

Családbarát, különálló ház kiváló helyen

VP azonosító: 25177024a



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 454 m²

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Áttekintés

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító | 25177024a |
| Hasznos lakótér | ca. 146 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 5 |
| Hálósobák | 4 |
| Fürdoszobák | 2 |
| Építés éve | 1968 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár | 280.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2004 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély |

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Áttekintés: Energia adatok

| | | | |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás | Olaj | Energiatanúsítvány | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 20.08.2035 | Végso energiafogyasztás | 69.60 kWh/m²a |
| Energiaforrás | Olaj | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B |
| | | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2004 |

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



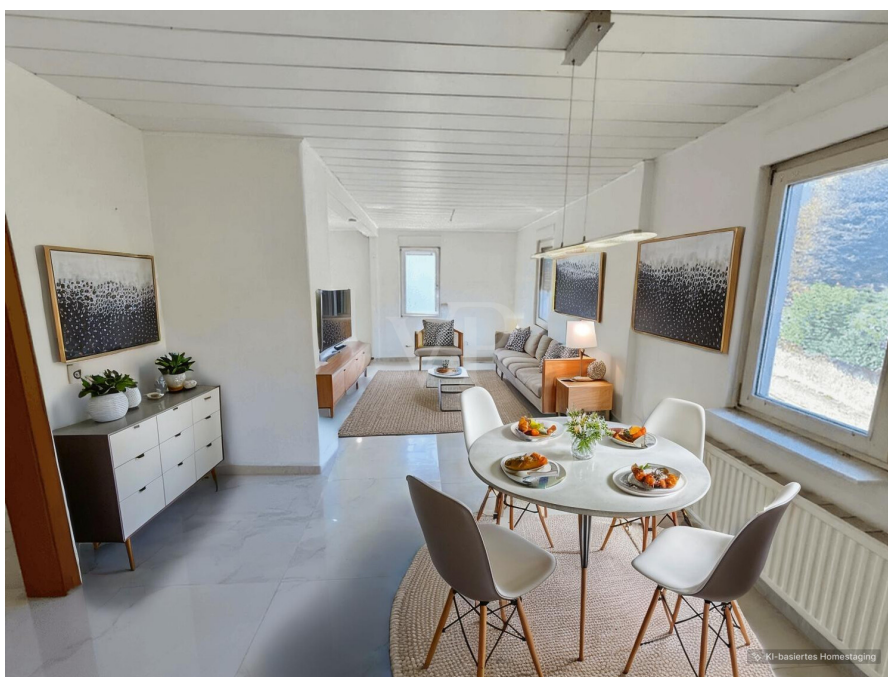
VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az első benyomás

Ez a gyönyörű, különálló ház Erbachban, a "Westring" utcában található, kiváló helyen, panorámás kilátással a városra. A tágas, körülbelül 146 m²-es lakótér és a 454 m²-es telek bőséges helyet biztosít az egész család számára. A földszinten az alagsori szobák mellett egy sokoldalúan használható helyiség található, amely dolgozószobaként, vendégszobaként vagy tinédzserszobaként is használható. Az első emelet körülbelül 70 m²-es, és mindent kínál, amire a mindennapi élethez szükség van: egy nagy nappali/étkezőt, fürdőszobát, konyhát és egy légkondicionált, dolgozószobaként vagy hálószobaként is használható összekötő szobát. Az átalakított tetőtér körülbelül 49 m²-es, és egy másik, kádas fürdőszobát, valamint két hálószobát foglal magában, mindkettőből kijárat nyílik a tágas teraszra, ahonnan lenyugózó kilátás nyílik Erbachra. A mennyezetet részben lesüllyesztették körülbelül 190 cm-re, de ez megfordítható (lásd a fotókat). A tetőteret egy hoszigetelt tetővel ellátott csúcsív teszi teljessé. A ház felújításra szorul, de további hasznos térrel is büszkélkedhet: a lakóterek mellett egy tágas alagsor és egy hoszigetelt, lambériás padlás is található. További előny a praktikus autóbeálló, amely közvetlen hozzáférést biztosít a házhoz és a kerthez. A szépen parkosított kert rengeteg zöld növényzettel rendelkezik, és közvetlen hozzáférést biztosít mind a házhoz, mind a két parkolóhelyhez. A enyhén lejtésű, de semmiképpen sem túl meredek lejtő kellemes szerkezetet és dinamizmust kölcsönöz az ingatlanoknak. A kertészkedés szerelmeseit egy praktikus üvegház, valamint számos nashi körtefa és egy cseresznyefa várja, amelyek tovább fokozzák a kert hangulatát. Az ablakokat 2004-ben dupla üvegezésű PVC ablakokra cserélték. Az olajtűzelésű központi fűtési rendszert is 2004-ben újították fel, és megbízhatóan működik. Az ingatlan sokréti lehetőségeket kínál az egyedi tervezéshez és az értéknövekedéshez. Ez a családi ház a kiváló elhelyezkedés előnyeit ötvözi a kényelmes, családbarát lakhatási koncepcióval.

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com