

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Áttekintés

VP azonosító	25177024a	Vételár	280.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 146 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2004
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
Építés éve	1968		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.08.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	69.60 kWh/m ² a
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



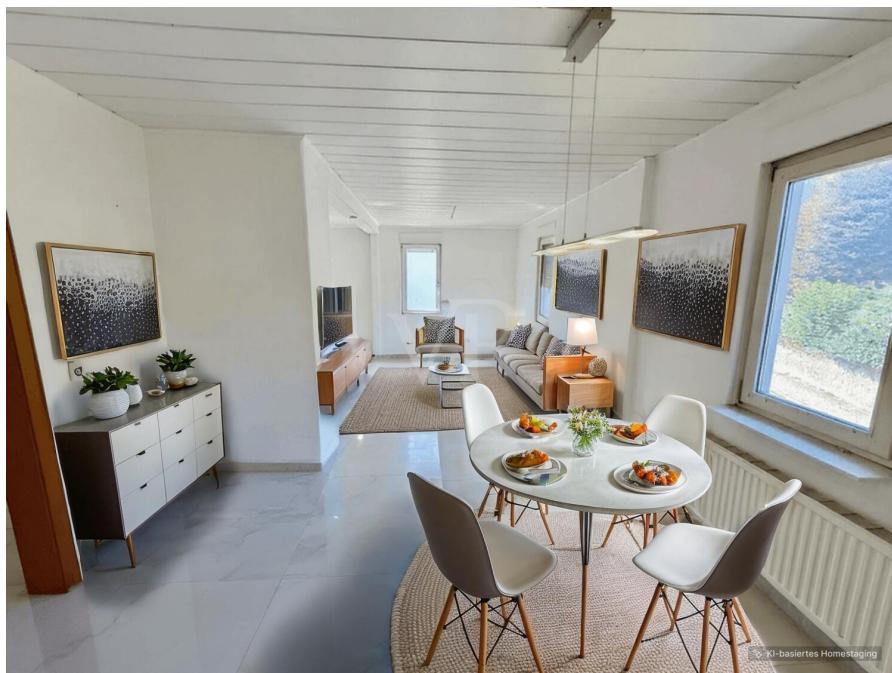
VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



❖ KI-basiertes Bild



VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

Az ingatlan



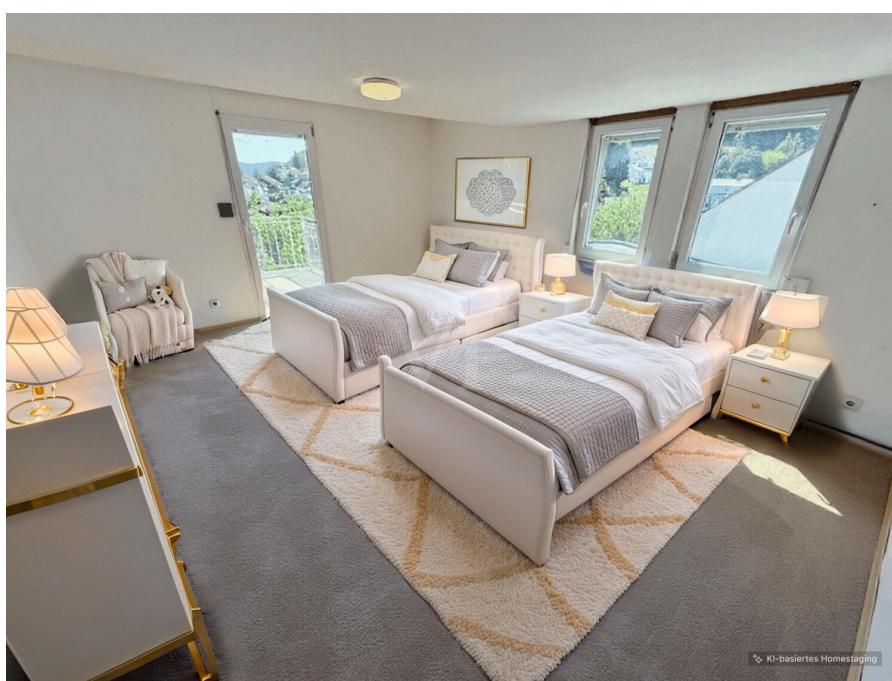
VP azonosító: 25177024a - 64711 Erbach

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 elso 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 boséges helyet biztosít az egész család számára. A földszinten az alagsori szobák mellett egy sokoldalúan használható helyiségek találhatók, amely dolgozószobaként, vendégszobaként vagy tinédzserszobaként is használható. Az elso emelet körülbelül 70 m²-es, és minden kínál, amire a minden nap élethez szükség van: egy nagy nappali/étkezőt, fürdoszobát, konyhát és egy légkondicionált, dolgozószobaként vagy hálószobaként is használható összekötő szobát. Az átalakított tetoter körülbelül 49 m²-es, és egy másik, kádas fürdoszobát, valamint két hálószobát foglal magában, minden kettőből kijárat nyílik a tágas teraszra, ahonnan lenyugöző kilátás nyílik Erbachra. A mennezetet részben lesüllyeszették körülbelül 190 cm-re, de ez megfordítható (lásd a fotókat). A tetoteret egy hoszigetelt tetovel ellátott csúcsív teszi teljessé. A ház felújításra szorul, de további hasznos térrrel 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 lejto kellemes szerkezetet és dinamizmust kölcsönöz az ingatlannak. 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 olajtüzelésű központi futési rendszert is 2004-ben újították fel, és megbízhatóan működik. Az ingatlan sokrétu 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 helyszínrol

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com