

Erbach

# Családbarát, különálló ház kiváló helyen

*VP azonosító: 25177024a*



VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 146 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 454 m<sup>2</sup>

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

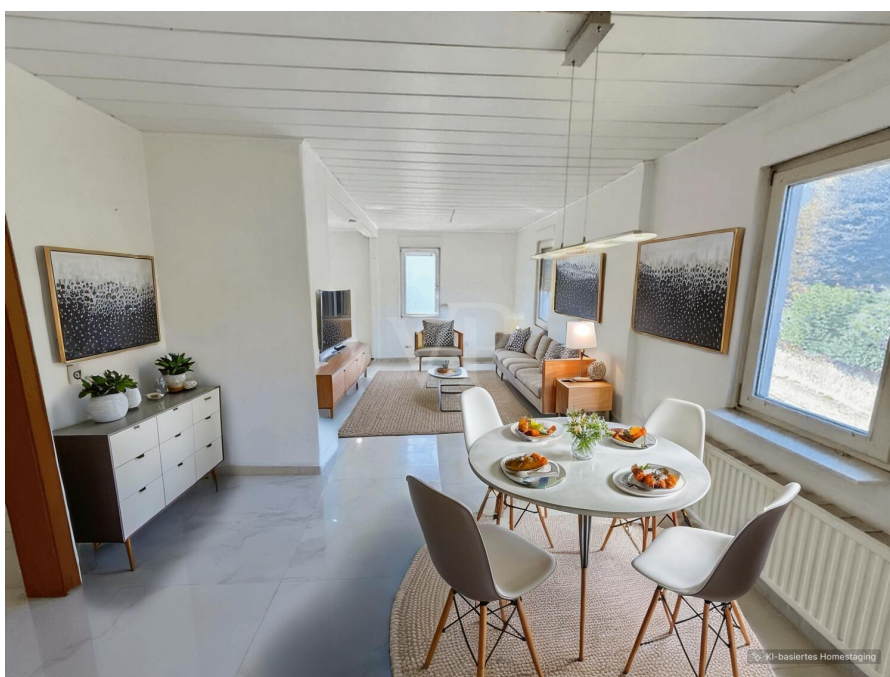
## Az ingatlan





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 első benyomás

Ez a gyönyörű, különálló ház Erbachban, a "Westring" utcában található, kiváló helyen, panorámás kilátással a városra. A tágas, körülbelül 146 m<sup>2</sup>-es lakótér és a 454 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-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/(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.

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](mailto:odenwald@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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