

Erbach

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick inkl. TG Stellplatz

VP azonosító: 25069009



VÉTELÁR: 215.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 62 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

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

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Áttekintés

VP azonosító	25069009
Hasznos lakótér	ca. 62 m <sup>2</sup>
EMELET	2
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1993
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	215.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 6 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Könnyű földgáz	Végso energiafogyasztás	114.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.12.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



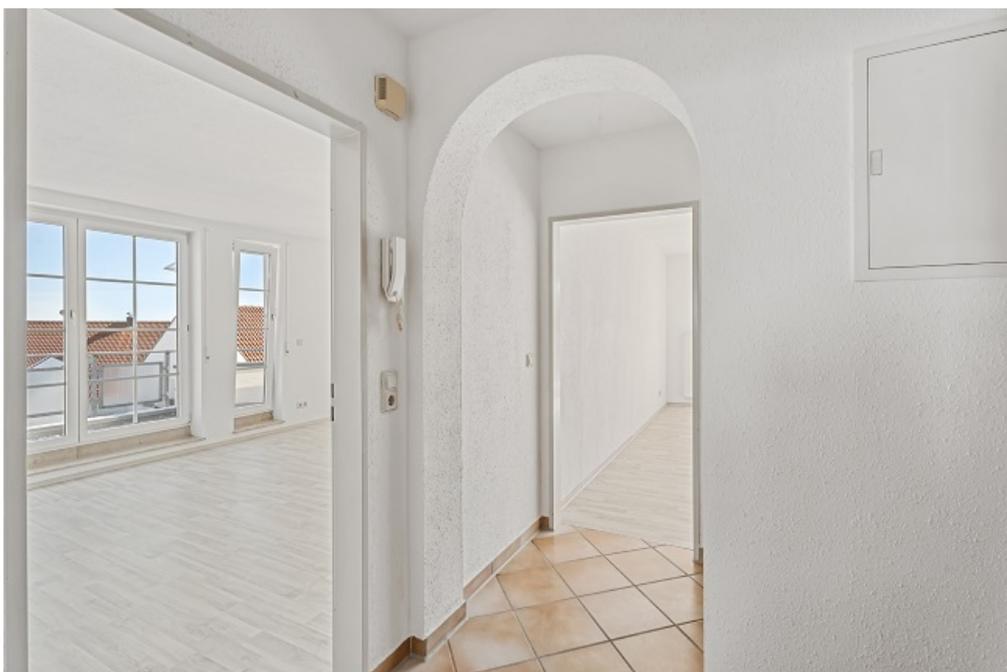
VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0731 - 97 73 89 0**

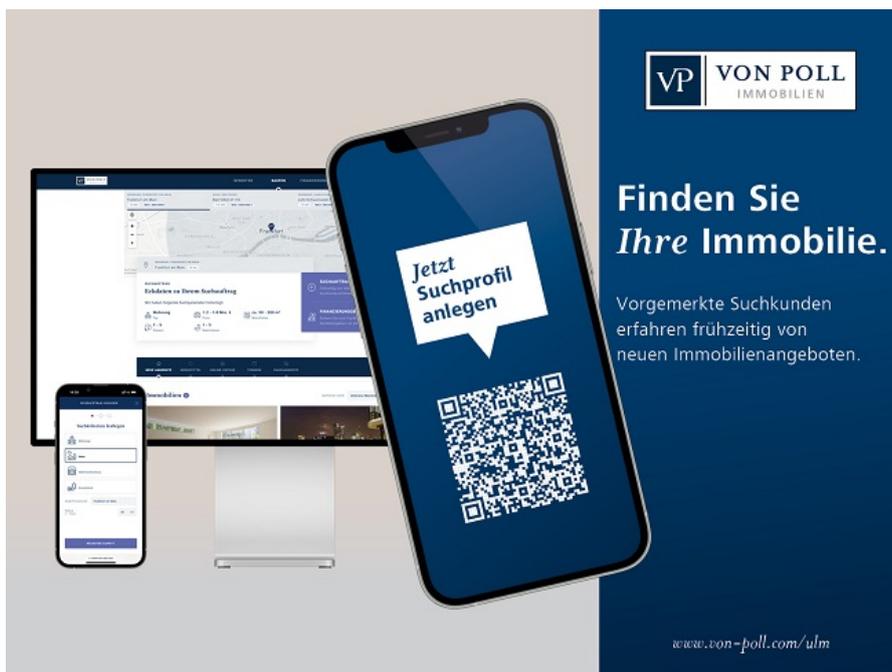
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0731 - 97 73 89 0**

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm  
[ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach**

## Az also benyomás

Diese helle Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten in einem beliebten Erbacher Wohngebiet. Durch die Lage auf einer Anhöhe am Ortsrand genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre und zugleich einen schönen Weitblick über die Umgebung.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone mit Süd-Ost Ausrichtung. Ein zweiter Balkon ist vom Schlafzimmer aus erreichbar und lädt ebenfalls zum Verweilen ein. Von hier aus haben Sie sogar einen Blick auf das Erbacher Schloss.

Ein geräumiges Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort.

Ein Tiefgaragenstellplatz, der direkt mit dem Wohngebäude verbunden ist, rundet das Angebot ab.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht den Bewohnern außerdem ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeisterservice inkl. Winterdienst betreut.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Részletes felszereltség

### Besonderheiten

- Helle Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Geräumiges Badezimmer
- Regalierter Abstellraum in der Wohnung
- Zusätzliches Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus
- Ruhige Ortsrandlage mit schöner Aussicht
- Beliebtes Wohngebiet in Erbach

Das mtl. Hausgeld beträgt 249 EUR. Darin sind 49 EUR für Rücklagen enthalten.

Rücklagenübersicht zum 31.12.2024

Gesamt Gebäude: 22.440 EUR

Anteil Wohnung: 3.275 EUR

Gesamt TG: 9.300 EUR

Anteil Stellplatz: 423 EUR

**VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach**

## Minden a helyszínról

Die Stadt Erbach im Alb-Donau-Kreis wird auch als die junge Donaustadt bezeichnet. Durch die Nähe zur Wissenschaftsstadt Ulm und dem Donautal, sowie der Angrenzung an den Landkreis Biberach verfügt Erbach über ein großes Einzugsgebiet und gilt als attraktiver Wohnort.

Erbach bietet alle Annehmlichkeiten des schönen Lebens. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Eine Auswahl an Kindergärten und Kinderbetreuungsstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen sind vor Ort.

Das Schloss Erbach, zahlreiche Badeseen, der Donauradweg und viele weitere Kultur- und Freizeitangebote bereichern das Leben von Jung und Alt und Groß und Klein in Erbach.

Neben den Bundesstraßen (u.a. B311/B30) sind die Autobahnen A7 und A8 zügig erreichbar. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ebenfalls ausgezeichnet. In wenigen Minuten erreichen Sie das Donautal

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 114.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2028

Endenergiebedarf beträgt 114,5 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas E.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25069009 - 89155 Erbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm  
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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