

Erbach

Un rifugio di alta qualità, un'oasi nel cuore di Erbach!

Codice oggetto: 25177021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 839.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 211 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.364 m²

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177021
Superficie netta	ca. 211 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	839.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	99.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



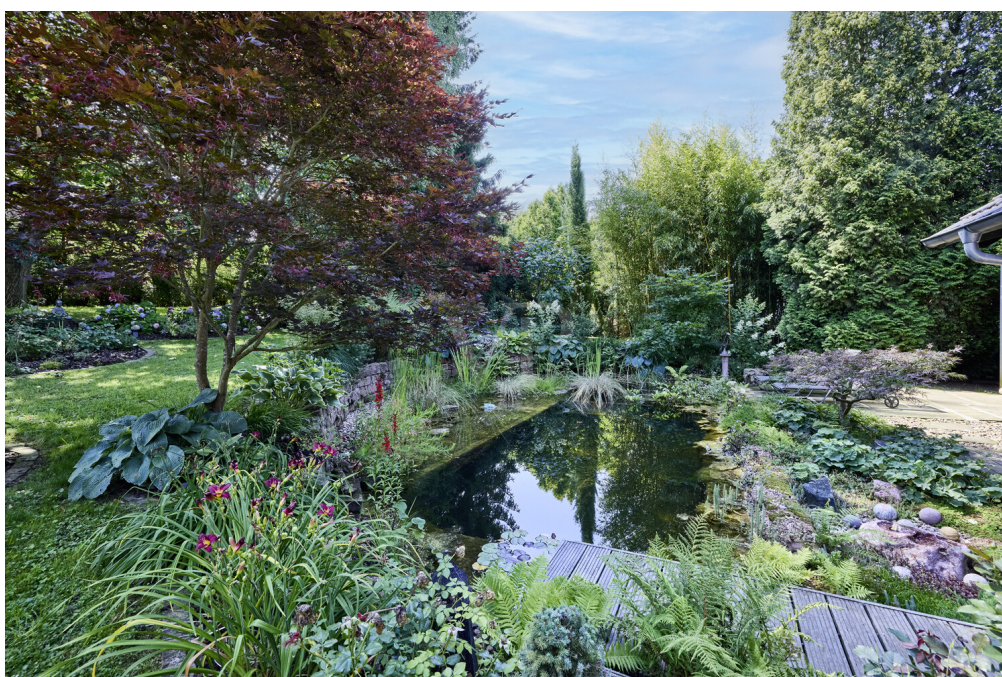
Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



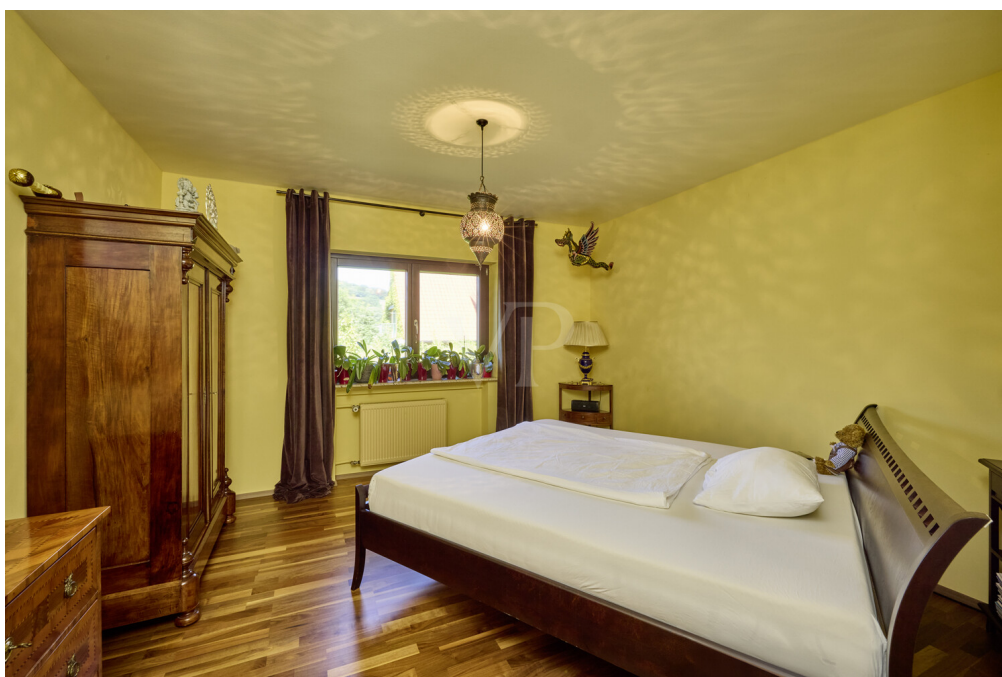
Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



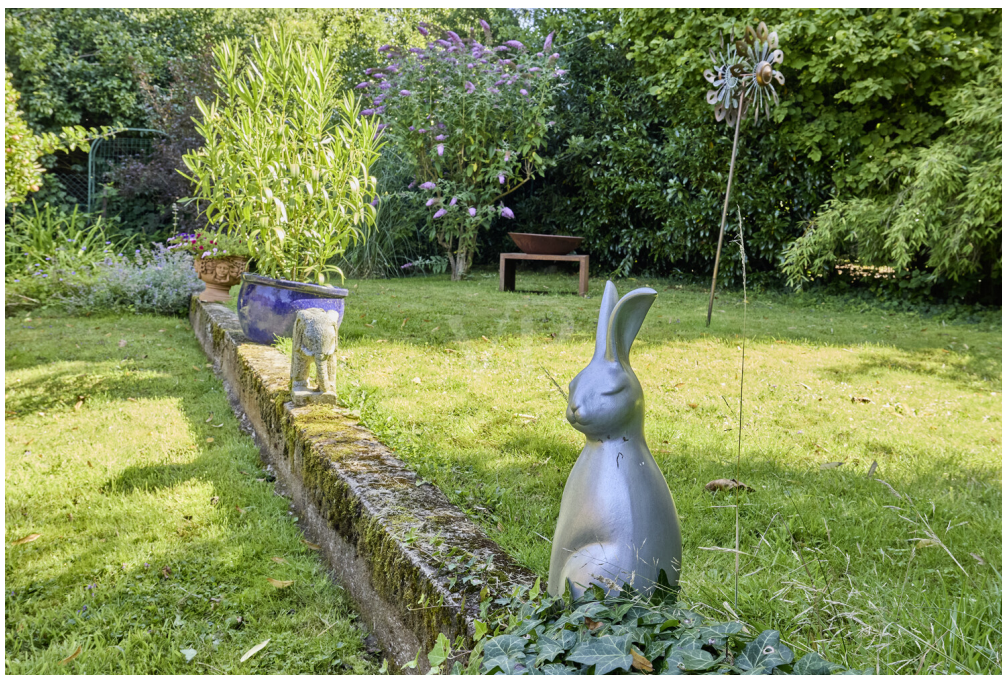
Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

Una prima impressione

Benvenuti a un'offerta immobiliare esclusiva: questa casa indipendente, completamente ristrutturata nel 2014, colpisce per l'ampio spazio abitativo, le finiture di alta qualità e le versatili possibilità di utilizzo. Con circa 211 m² di superficie abitabile su un terreno di circa 1.364 m², questa proprietà offre ampi spazi per vivere e lavorare in modo raffinato in un ambiente verde, ideale sia come casa unifamiliare che bifamiliare. Non appena si entra, si percepisce il carattere speciale della proprietà. Ambienti luminosi e accoglienti caratterizzano l'intero ambiente abitativo. Un totale di sette stanze, tra cui quattro camere da letto e due bagni moderni, offrono comfort e flessibilità sia per famiglie che per coppie. L'ampia disposizione degli spazi consente di realizzare soluzioni personalizzate: che si tratti di una classica casa familiare, di una casa multigenerazionale o di una combinazione di lavoro e vita privata sotto lo stesso tetto. La casa vanta un elevato standard di comfort moderni: finestre di alta qualità con tripli vetri, facciata e tetto isolati e un moderno impianto di riscaldamento centralizzato garantiscono l'efficienza energetica e un clima interno confortevole. L'aria condizionata offre un ulteriore comfort, soprattutto nelle calde giornate estive. L'elegante stufa in argilla di design nella zona giorno è un vero e proprio colpo d'occhio e crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche. L'area esterna vanta un giardino naturale simile a un parco con un'attrazione speciale: il laghetto balneabile, perfetto per rilassarsi e rigenerarsi. Un'ampia terrazza coperta e una moderna terrazza lounge sono disponibili per incontri conviviali, ideali per feste in famiglia e serate rilassanti all'aperto. Il bellissimo giardino paesaggistico garantisce la vostra privacy. Il pratico garage doppio offre ampio spazio per i veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. Grazie all'ambiente naturale e alle generose dimensioni del terreno, potrete godervi uno stile di vita rilassato lontano dal trambusto della città, senza rinunciare al comfort e ai comfort moderni. Cogliete l'occasione per scoprire questa casa versatile e modernamente attrezzata, con i suoi dettagli di alta qualità e la sua disposizione elegante. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

Dettagli dei servizi

- * einzigartige Lage in Erbach
- * imposante Grundstücksfläche
- * gelungene Raumaufteilung
- * großer Lehm-Ofen
- * durchdachtes Gesamtkonzept
- * Klima-Anlage
- * stilvolle Gestaltung der Räumlichkeiten
- * Verarbeitung erlesener Materialien
- * u.v.m.

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

Tutto sulla posizione

Erbach ist die Kreisstadt des Odenwaldkreises und Zentrum der Elfenbeinschnitzkunst. Die historische Residenzstadt der Grafen zu Erbach-Erbach bietet eine sehenswerte Altstadt, mit dem imposanten Barockschloss, Altem Rathaus, Orangerie und Lustgarten, historischem Stadtteil, prächtigem Marktplatz, spätbarocker Evangelischer Stadtkirche und liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern. Nette Cafés, gepflegte Restaurants, urgemütliche Gasthäuser und viele kleine Geschäfte komplettieren das Stadtbild. Kulturelle Aushängeschilder von internationaler Bedeutung sind die Gräflichen Sammlungen Schloss Erbach und das Deutsche Elfenbeinmuseum. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Grundschule, Kindergarten, Bäcker, Krankenhaus, etc. sind fußläufig zu erreichen. Grundsätzlich besteht in Erbach ein ausgezeichneter Pendelbusverkehr im gesamten Stadtverkehr. Die Bahnverbindungen nach Darmstadt und Frankfurt sind vorbildlich und fahren fast stündlich.

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 99.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25177021 - 64711 Erbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com