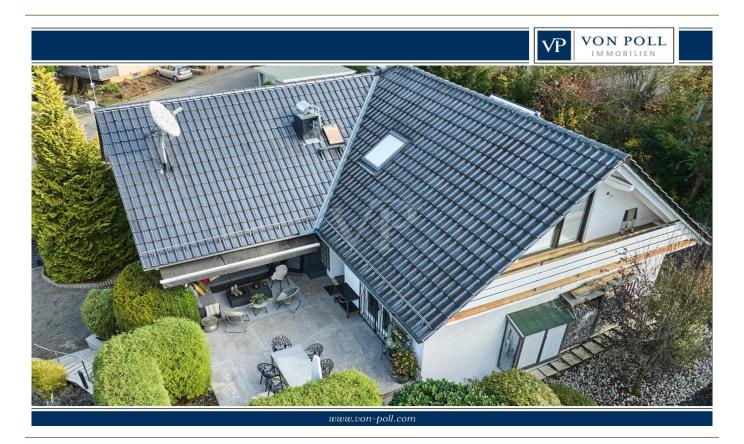


Höchst im Odenwald

Exclusives Wohnen in Höchst

Codice oggetto: 25177031



PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 951 m²



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177031
Superficie netta	ca. 149 m²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	143.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	Е
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020









































































Una prima impressione

Willkommen zu diesem gepflegten Einfamilienhaus, das durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 149 m² und ein beeindruckendes Grundstück mit ca. 951 m² überzeugt. Das Objekt wurde im Jahr 1974 errichtet und über die Jahre fortlaufend modernisiert, sodass es sich heute in einem sehr gepflegtem Zustand präsentiert. Die Kombination aus einer ruhigen und zentralen Lage und einer hochwertigen Ausstattung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Familien oder Paare, die Anspruch an Stil und Komfort stellen.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktikabel gestaltet: Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Zwei modernisierte Badezimmer ermöglichen einen reibungslosen Tagesablauf auch für größere Haushalte.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die hochwertige Ausstattung ins Auge. Im Erdgeschoss wurde 2021 ein neuer Teppichboden verlegt, der eine behagliche Atmosphäre schafft.

Die Küche und die übrigen Räumlichkeiten sind geschmackvoll ausgestattet. Sämtliche verwendeten Materialien und Einbauten entsprechen den heutigen Ansprüchen an eine hochwertige Ausstattung.

Durch die neuwertige Ölheizung (2020) in Kombination mit Solarthermie wird das Objekt energetisch zeitgemäß beheizt.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählt ein elektrisch betriebenes Garagentor, das den Komfort der täglichen Nutzung unterstreicht. Die Außenbeleuchtung wurde 2024 erneuert und sorgt für Sicherheit und ein ansprechendes Erscheinungsbild bei Dunkelheit. Auf der Terrasse bietet die elektrisch ausfahrbare Markise in Verbindung mit einem zusätzlichen Sonnenschirm von Glatz angenehmen Schatten – ideal für entspannte Stunden mit Blick in den gepflegten, großzügigen Garten. Dieser ist bestens geeignet für Freizeit, Hobbygärtner und zum Spielen.

Die hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig genießen Sie eine ruhige und zentrale Lage abseits vom Verkehrstrubel.

Mit ihrem modernen und gepflegten Erscheinungsbild, zahlreichen Erneuerungen und dem großzügigen Grundstück bietet diese Immobilie optimale Voraussetzungen für ein



komfortables und entspanntes Wohnen. Lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten begeistern und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Dettagli dei servizi

- * Schlafzimmer mit Klimaanlage
- * Parkettboden
- * großzügige Raumaufteilung
- * Solarthermie
- * überdachte Terrasse
- * Freisitz
- * weitläufiges Grundstück mit viel Grün
- * praktisches Gartenhaus
- * Mähroboter
- * großer Keller
- * großzügige Garage und div. Stellplätze



Tutto sulla posizione

In ruhiger und zentraler Lage befindet sich das freistehende Einfamilienhaus in Höchst im Odenwald. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Höchst. Die Gemeinde Höchst mit seinen 8 Ortsteilen hat ca. 10.000 Einwohner. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke und Stadtverwaltung sind vorhanden. Im Sommer sorgt das schöne Schwimmbad in Höchst für eine angenehme Abkühlung. Darmstadt und Frankfurt sind mit der Bahn bestens zu erreichen und mit dem Auto ebenfalls schnell angefahren.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 143.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



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