

Erbach

Casa indipendente adatta alle famiglie in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25177024a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 454 m²

Codice oggetto: 25177024a - 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: 25177024a - 64711 Erbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177024a
Superficie netta	ca. 146 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2004
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	20.08.2035	Consumo finale di energia	69.60 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	B
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



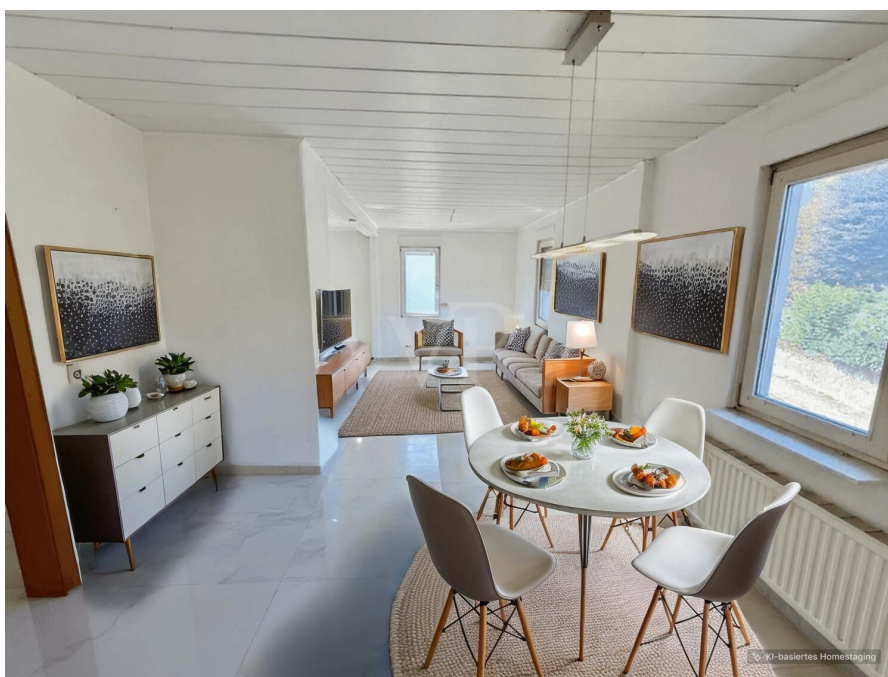
Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

Una prima impressione

Questa splendida casa indipendente si trova in una posizione privilegiata a Erbach, sul "Westring", con vista panoramica sulla città. L'ampia superficie abitabile di circa 146 m² e un terreno di 454 m² offrono ampio spazio per tutta la famiglia. Al piano terra, oltre ai locali seminterrati, si trova una stanza versatile che può essere utilizzata come ufficio, camera per gli ospiti o camera per i ragazzi. Il primo piano si estende su circa 70 m² e offre tutto il necessario per la vita quotidiana: un ampio soggiorno/sala da pranzo, un bagno, una cucina e una stanza di passaggio climatizzata che può essere utilizzata come ufficio o camera da letto. La mansarda ristrutturata offre circa 49 m² e comprende un altro bagno con vasca e due camere da letto, entrambe con accesso all'ampia terrazza con splendida vista su Erbach. Il soffitto è stato parzialmente abbassato a circa 190 cm, ma è possibile invertirlo (vedi foto). Un arco a sesto acuto con tetto coibentato completa la mansarda. La casa necessita di ristrutturazione, ma vanta anche ulteriore spazio utilizzabile: oltre alla zona giorno, c'è un'ampia cantina e una soffitta isolata e rivestita in pannelli. Un ulteriore vantaggio è il pratico posto auto coperto, che offre accesso diretto alla casa e al giardino. Il giardino, curato con cura, è ricco di verde e offre accesso diretto sia alla casa che ai due posti auto. Un dolce pendio, per nulla ripido, conferisce alla proprietà una struttura piacevole e un tocco di dinamismo. Per gli amanti del giardinaggio, c'è una pratica serra, oltre a diversi peri nashi e un ciliegio, che impreziosiscono ulteriormente il giardino. Le finestre sono state sostituite con finestre in PVC con doppi vetri nel 2004. Anche l'impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio è stato rinnovato nel 2004 e funziona in modo affidabile. La proprietà offre diverse possibilità di personalizzazione e aumento del valore. Questa casa indipendente gode dei vantaggi di una posizione privilegiata combinati con un concetto abitativo confortevole e a misura di famiglia.

Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

Dettagli dei servizi

- Top Lage
- 6 cm Dämmung an der Fassade
- großer Carport
- weiterer Stellplatz
- Gewächshaus im Garten
- Nashi Bäume, Kirschbaum
- Weitblick über Erbach

Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25177024a - 64711 Erbach

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25177024a - 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