

Erlensee

## Familienidylle am Feldrand: Modernes Einfamilienhaus mit vielen Extras!

*Codice oggetto: 26084003*



*www.von-poll.de*

**PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 585 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee**

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

**Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26084003
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	679.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

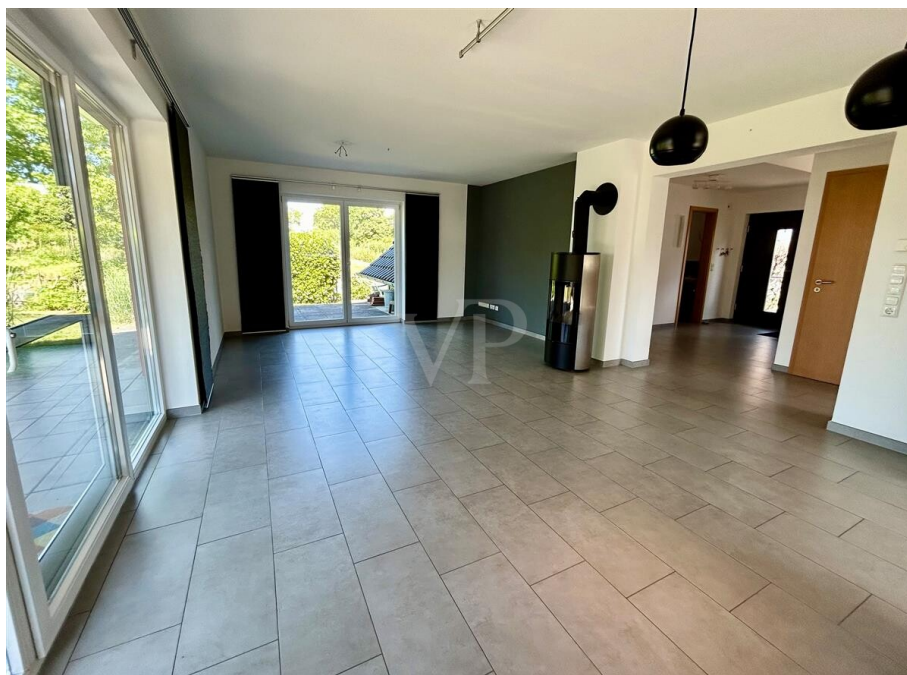
Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.06.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



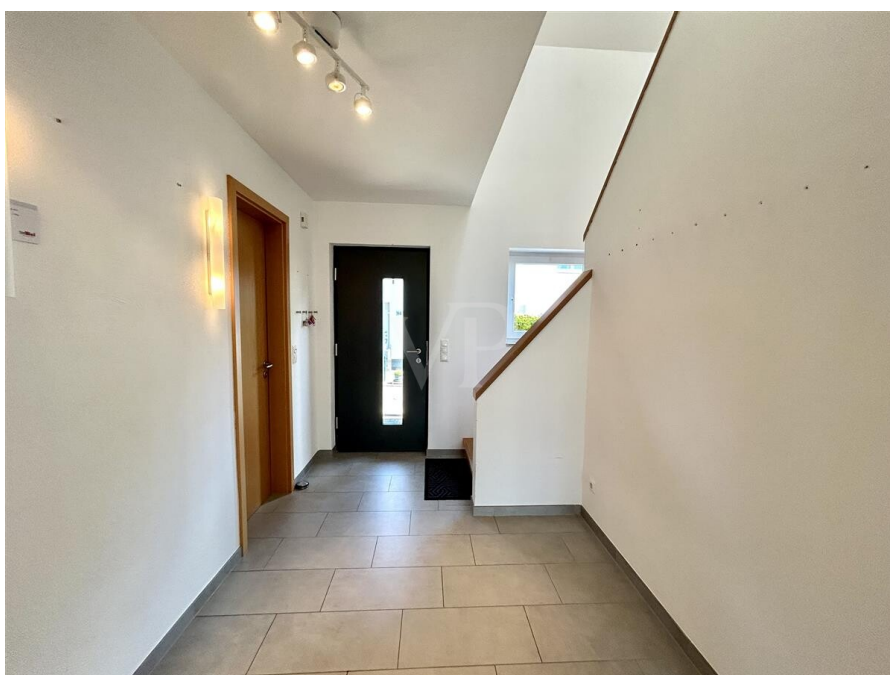
Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



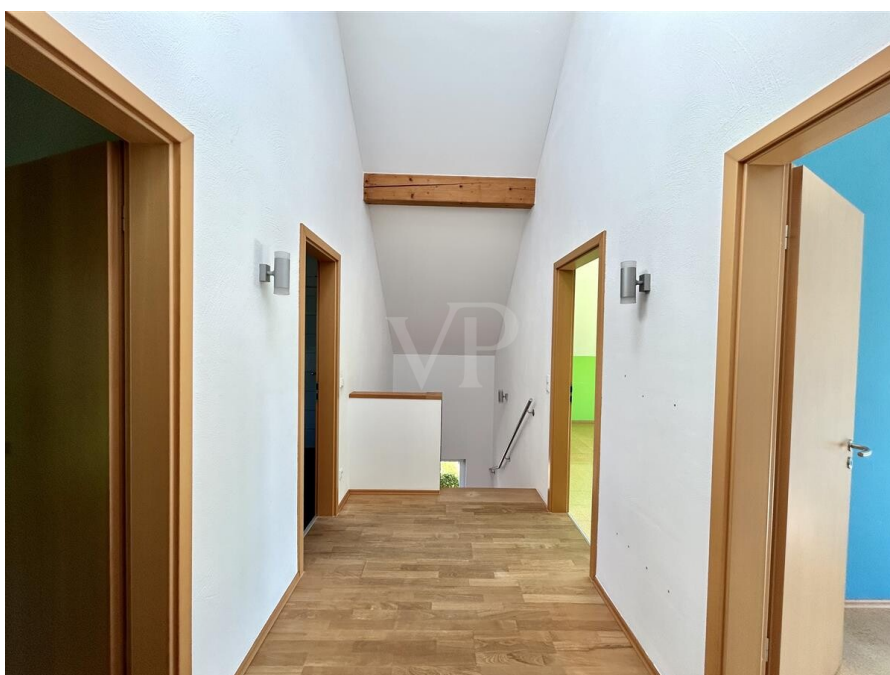
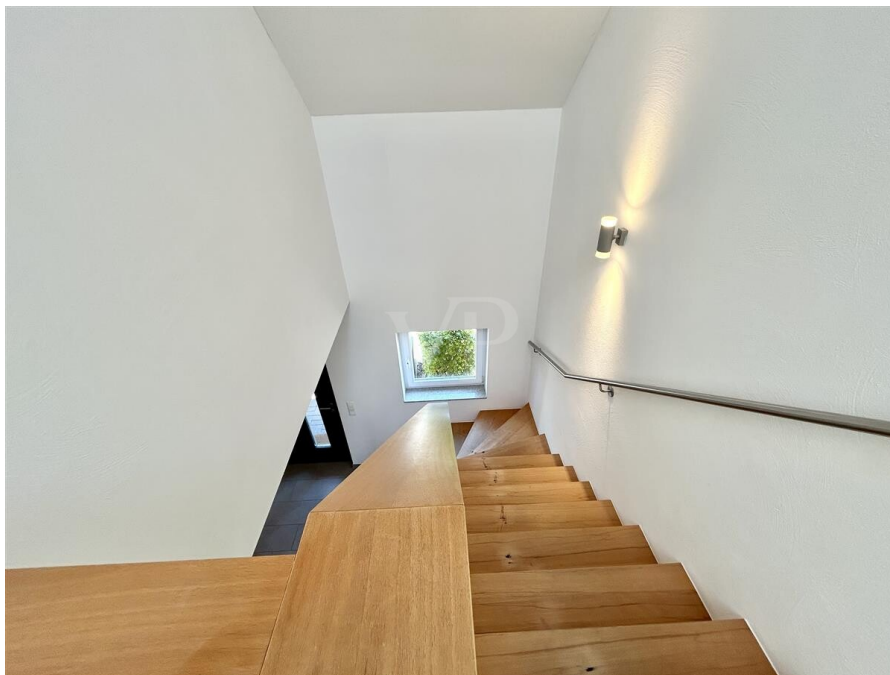
Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



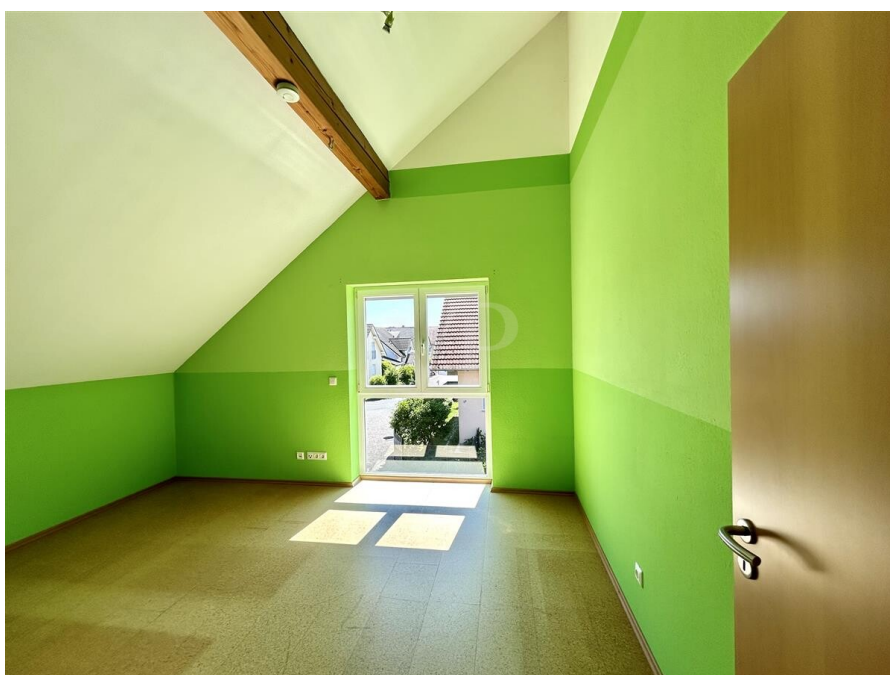
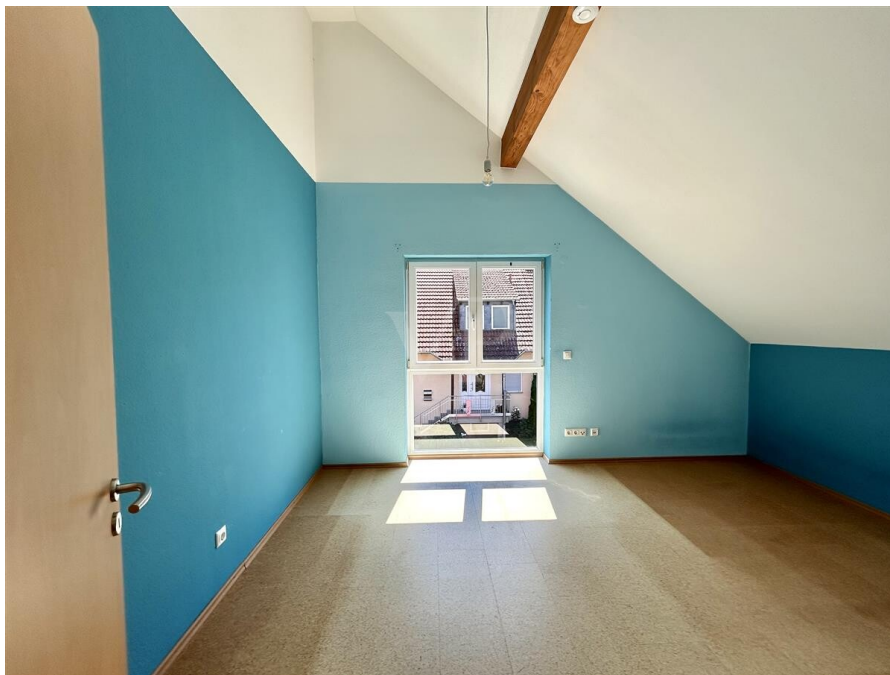
Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



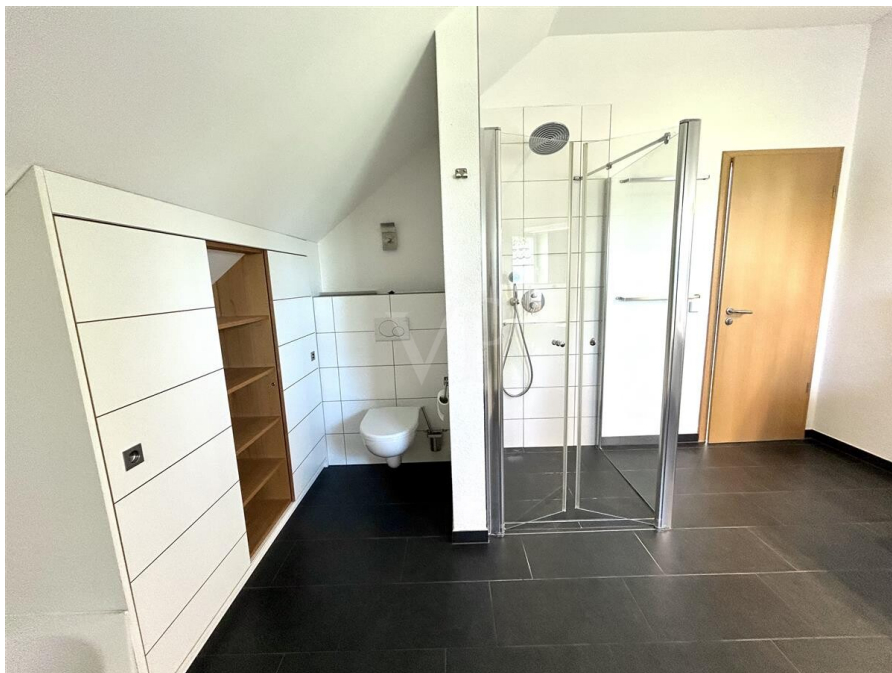
Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



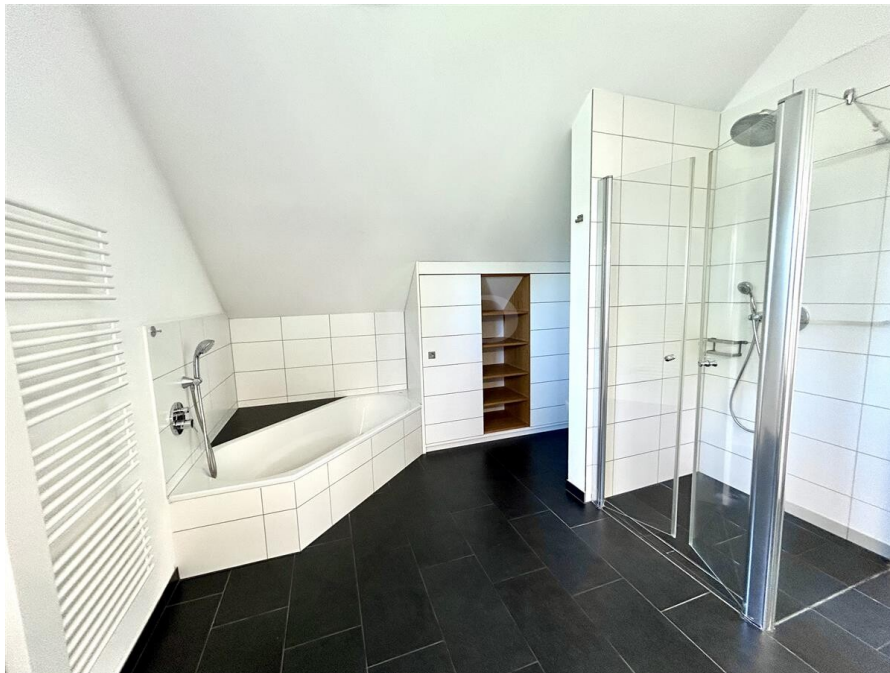
Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



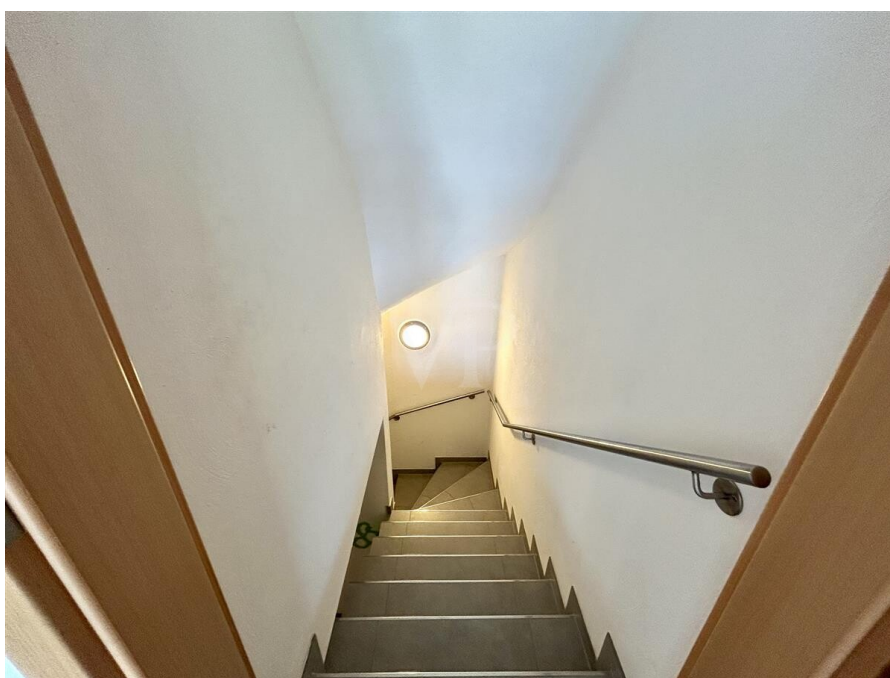
Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà



Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee**

## **Una prima impressione**

Das neuwertige Familiendomizil befindet sich in ruhiger und exponierter Feldrandlage Erlensees auf einem ca. 585 m<sup>2</sup> großen, sonnig ausgerichteten Grundstück mit wunderschönem Garten und großzügiger Terrasse. Das vollunterkellerte, im Jahr 2006 massiv erbaute Einfamilienhaus besticht vor allem durch großzügiges Wohnambiente mit lichtdurchfluteten Räumen und intelligenter Raumaufteilung sowie einer Vielzahl gehobener Ausstattungsdetails.

Das moderne Einfamilienhaus bietet ausreichend Platz für ein harmonisches Familienleben: Drei Schlafräume, ein Ankleidezimmer und ein geräumiges Masterbad im giebeloffenen Dachgeschoss sowie ein weiterer Wohn-/Schlafraum, ein knapp 40 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein separater Vorratsraum und ein Dusch-/Gästebad im Erdgeschoss ermöglichen Wohnen und Entspannen in zeitgemäßem Wohnambiente.

Weitere Nutzflächen und wohnlich ausgebaute Platzreserven befinden sich im geräumigen Kellergeschoss.

Das top-gepflegte Einfamilienhaus überzeugt durch seine moderne Einrichtung mit behaglichem Wohlfühlambiente und eine Fülle gehobener Ausstattungsdetails: Chice Marken-Einbauküche mit exklusiver Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten (exklusive Kühlschrank), Fußbodenheizung in Erd- und Dachgeschoss und teilweise im Kellergeschoss, elektrische Alu-Rolläden, Kaminofen und vieles mehr.

Ein komfortabler Wäscheabwurfschacht in den Hauswirtschaftsraum des Kellergeschosses, und abschließbare Fenster gehören ebenso zur Ausstattung wie eine elektrische Markise und eine Viessmann-Gasheizung mit Solarunterstützung.

Eine 6000-Liter-Zisterne mit Brauchwasseranlage für WC und Waschmaschine und ein hochwertiges Doppelcarport mit einem ca. 7 m<sup>2</sup> großen, integrierten Gerätehaus runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

**Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee**

## **Dettagli dei servizi**

Das neuwertige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und exponierter Feldrandlage Erlensees auf einem ca. 585 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Vielzahl hochwertiger Ausstattungsdetails:

- \* Massivbauweise
- \* voll unterkellert
- \* 5 Wohn-/Schlafräume in Erd- und Obergeschoss
- \* giebeloffenes Dachgeschoss
- \* Masterbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken im Dachgeschoss
- \* Dusch-/Gästebad im Erdgeschoss inklusive Urinal
- \* offene Küche inklusive chicer Einbauküche
- \* Einbauküche mit exklusiver Granitarbeitsplatte und hochwertigen Elektrogeräten (exklusive Kühlschrank)
- \* Kaminofen im Wohnbereich
- \* separates Ankleidezimmer im Dachgeschoss
- \* separater Vorratsraum (mit Fenster) im Erdgeschoss
- \* wohnlich ausgebaute Platzreserve im geräumigen Kellergeschoss
- \* hochwertiger Feinsteinboden im Erdgeschoss
- \* Fußbodenheizung in Erd- und Dachgeschoss
- \* teilweise Fußbodenheizung im Kellergeschoss
- \* abschließbare Fenster
- \* elektrische Alu-Rolläden
- \* VIESSMANN-Gasheizung mit Solarunterstützung
- \* komfortabler Wäscheabwurfschacht
- \* großzügige Terrasse
- \* elektrische Markise
- \* NEU in 2019: Neuanstrich Außenfassade
- \* hochwertiges Doppelcarport mit einem ca. 7 m<sup>2</sup> großen integrierten Geräteraum
- \* 6000-Liter Zisterne mit Brauchwasseranlage für WC und Waschmaschine
- \* u. v. m.

**Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee**

## **Tutto sulla posizione**

**Erlensee, eine Stadt des Main-Kinzig-Kreises, befindet sich ca. 25 km östlich von Frankfurt am Main. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein.**

**Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei direkte Autobahnanbindungen an die Bundesautobahnen 45 und 66 gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen, beispielsweise nach Fulda, Gießen und Frankfurt am Main. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen in unmittelbarer Nähe runden die Attraktivität dieses Standortes ab.**

**Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26084003 - 63526 Erlensee**

## **Partner di contatto**

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

**Regine Bornhorst & Michael Bornhorst**

---

**Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel**

**Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4**

**E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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