

Erbach

# Sanierungsbedürftiges EFH in Bestlage von Erbach

*Número da propriedade: 25177024a*



PREÇO DE COMPRA: 280.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 454 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25177024a
Área	ca. 146 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1968
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	280.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2004
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	20.08.2035	Consumo final de energia	69.60 kWh/m²a
Aquecimento	Petróleo	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

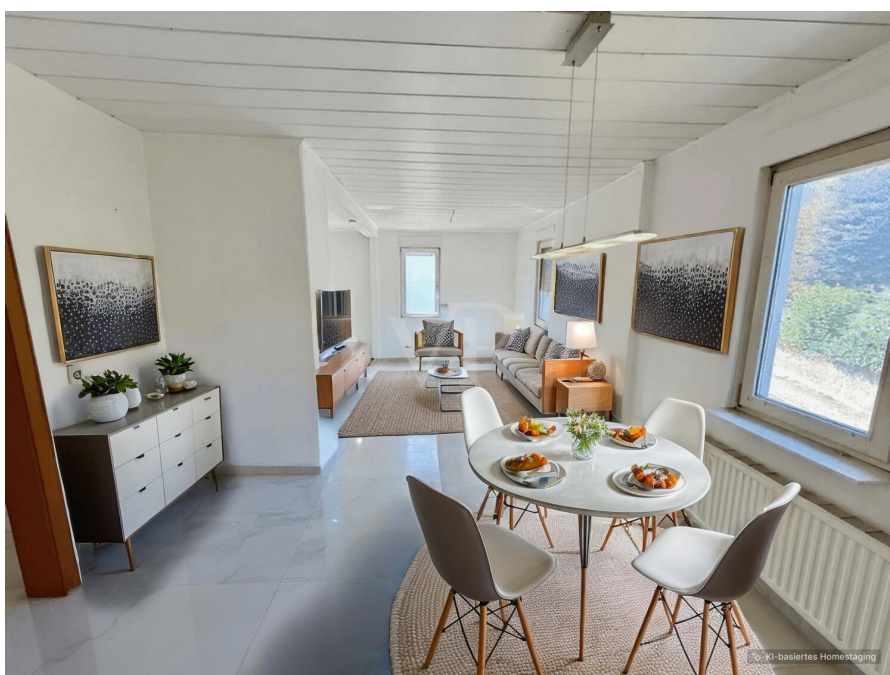
## O imóvel





Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel





Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## Uma primeira impressão

In einer Top Lage von Erbach der "Westring" mit Weitblick über die Stadt steht dieses schöne Einfamilienhaus. Die großzügige Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 454 m<sup>2</sup>, sorgt für genügend Platz für die ganze Familie. Im EG befindet sich neben den "Kellerräumen" ein Zimmer welches vielseitig genutzt werden kann, ob als HomeOffice, Gäste oder Jugendzimmer.

Das Obergeschoss erstreckt sich auf ca. 70 m<sup>2</sup> mit allem was man für den täglichen Bedarf benötigt. Ein großes Wohn/ Esszimmer, einem Badezimmer, einer Küche und einem Klimatisiertem Durchgangszimmer, welches als Homeoffice oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über ca. 49 m<sup>2</sup>, dort befindet sich ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und zwei Schlafzimmern, beide mit Zugang auf die großzügige Terrasse mit einem wunderschönen Blick über Erbach. Die Decke wurde teilweise auf ca. 190 cm abgehängt, dies kann jedoch wieder rückgängig gemacht werden (siehe Bilder). Ein Spitzbogen mit isoliertem Dach rundet das DG ab.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigem Zustand und überzeugt zudem durch weitere Nutzflächen: Neben den Wohnräumen steht ein großzügiger Kellerraum und ein gedämmter, verschalter Dachboden zur Verfügung. Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische Carport, der einen direkten Zugang ins Haus und den Garten bietet.

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Grün und überzeugt mit einem direkten Zugang sowohl zum Wohnhaus als auch zu beiden Stellplätzen. Ein leichtes Gefälle, das keineswegs zu steil ist, verleiht dem Grundstück eine angenehme Struktur und leichte Dynamik. Für Hobbygärtner stehen ein praktisches Gewächshaus sowie mehrere Nashi-Bäume und ein Kirschbaum zur Verfügung, die den Garten zusätzlich bereichern.

Die Fenster wurden im Jahr 2004 auf doppelt verglaste Kunststofffenster umgerüstet. Auch die Öl-Zentralheizung wurde ebenfalls 2004 erneuert und arbeitet zuverlässig. Die Immobilie bietet vielfältiges Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung.

Das Einfamilienhaus genießt die Vorzüge einer erstklassigen Lage in Kombination mit einem komfortablen, familienfreundlichen Wohnkonzept.

Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25177024a - 64711 Erbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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