

Erbach

# Familienfreundliches EFH in Bestlage

???????? ?????: 25177024



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

???? ?????: 330.000 EUR • ?????: ca. 146 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 454 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ??? ??????

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25177024                                                                         |
| ???????????         | ca. 146 m²                                                                       |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                                             |
| ????????            | 5                                                                                |
| ????????????? ???   | 4                                                                                |
| ??????????          |                                                                                  |
| ??????????          | 2                                                                                |
| ????? ????????????? | 1968                                                                             |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ?????<br>????????????? |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????              | 330.000 EUR                                                                           |
| ??????                     | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????        | 2004                                                                                  |
| ?????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
| ????????                   | ?????????, WC<br>?????????????, ?????,<br>??????????                                  |

??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

????????????? ???????????

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???? ????????????  | ????       |
| ?????????????      | 20.08.2035 |
| ?????????????????? |            |
| ??????? ???        |            |
| ????? ???????????? | ????       |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| ??????????????????   | VERBRAUCH     |
| ????????????         |               |
| ???????              | 69.60 kWh/m²a |
| ??????????????       |               |
| ????????????         |               |
| ????????????         | B             |
| ??????????????       |               |
| ????????????         |               |
| ????? ?????????????? | 2004          |
| ????????? ?? ??      |               |
| ?????????????        |               |
| ??????????????????   |               |



??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ????????



???????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ?????????





???????? ??????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ?????????



??????? ???????? : 25177024 - 64711 Erbach

?? ????????





???????? ??: 25177024 - 64711 Erbach

?? ???????



???????? ??: 25177024 - 64711 Erbach

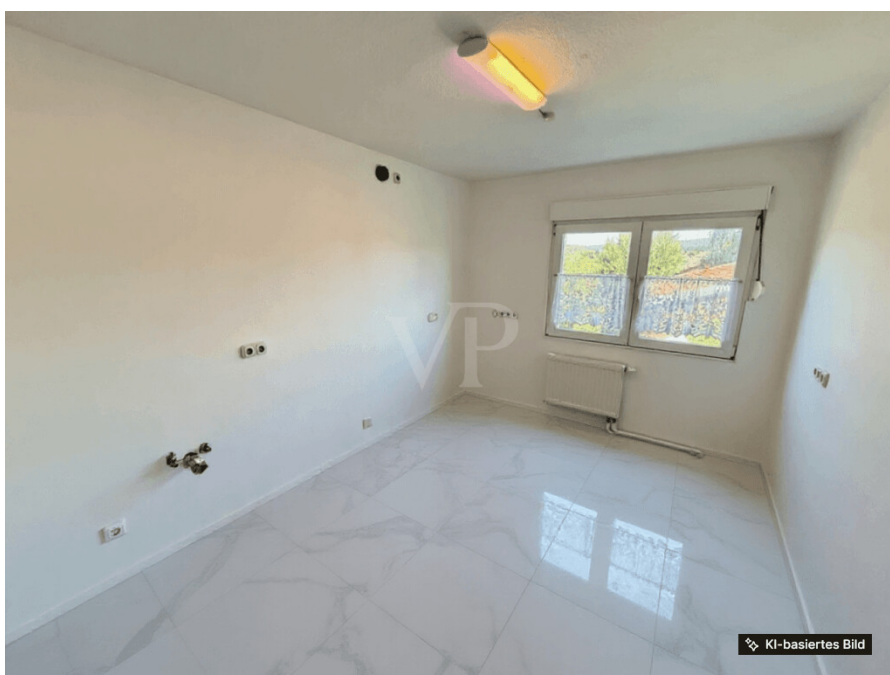
?? ???????





???????? ?????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ???????



KI-basiertes Bild

???????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ?????????





???????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ?????????





???????? ??: 25177024 - 64711 Erbach

?? ???????



???????? ?????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ???????





???????? ??: 25177024 - 64711 Erbach

?? ???????





???????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ????????





??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ????????





???????? ??????????: 25177024 - 64711 Erbach

?? ?????????





??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

## ??? ?????? ?????????

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. 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 Kunststoffenster 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.

??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

???????????????? ???? ??????????

- Top Lage
- großer Carport
- weiterer Stellplatz
- Gewächshaus im Garten
- Nashi Bäume, Kirschbaum
- Weitblick über Erbach



??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25177024 - 64711 Erbach

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25177024 - 64711 Erbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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