Erbach

Reihenendhaus in Top-Lage

Objektnummer: 26177030



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 252 m²

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26177030
Wohnfläche	ca. 111 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie

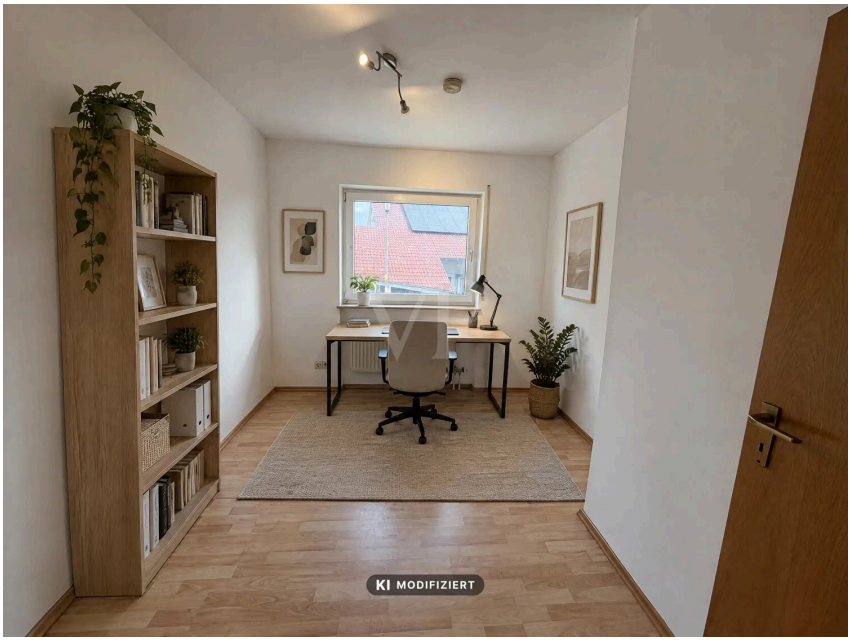




Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Ein erster Eindruck

Wohnen, wohlfühlen und den Ausblick genießen – Ihr neues Zuhause für die ganze Familie!
In attraktiver Lage auf der Sophienhöhe in Erbach erwartet Sie dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1991. Mit ca. 111 m² Wohnfläche, fünf Zimmern - davon vier Schlafzimmer - bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die sich ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz für alle wünschen.
Die gelungene Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob gemeinsame Familienzeit im Wohnbereich, ein ruhiger Rückzugsort zum Arbeiten oder individuelle Zimmer für die Kinder – hier lassen sich unterschiedliche Wohnbedürfnisse harmonisch vereinen.
Ein besonderes Highlight ist der tolle Ausblick, der dem Wohnen eine besondere Note verleiht. Auch der Außenbereich überzeugt: Die Terrasse mit kleinem Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen im Freien ein. Eine zweite Terrasse auf dem Garagendach bietet zusätzlichen Platz, um sonnige Stunden zu genießen und den Tag gemütlich ausklingen zu lassen.
Das ca. 250 m² große Grundstück ergänzt das Angebot ideal und bietet einen überschaubaren Außenbereich, der sich mit wenig Aufwand pflegen lässt.
Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und verbindet eine familiengerechte Raumaufteilung mit attraktiven Freiflächen und einem schönen Ausblick.
Ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Platz, Wohnkomfort und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Ausstattung und Details

* 4 Schlafzimmer
* gelungene Raumaufteilung
* Garage mit zusätzlicher Terrasse
* Terrasse mit kleinem Gartenanteil
* Garage und 1 Stellplätze

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Alles zum Standort

Erbach verbindet als gewachsener Standort im Odenwaldkreis eine solide wirtschaftliche Basis mit einer angenehm überschaubaren, gut eingebundenen Stadtstruktur. Die Lage profitiert von einer verlässlichen Anbindung an den regionalen Arbeitsmarkt, einer stabilen Nachfrage und einem Immobilienmarkt, der sich im erschwinglichen bis mittleren Bereich bewegt. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das langfristige Planungssicherheit, alltagsnahe Wege und ein ausgewogenes Lebensgefühl vereint.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Erbach von seiner familienfreundlichen Seite: Der Stadtkern bietet eine ruhige, gut erreichbare Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu Einrichtungen des täglichen Lebens und einem lebendigen, zugleich bodenständigen Umfeld. Parks, Plätze und gemeinschaftliche Treffpunkte prägen das Bild und schaffen Raum für Begegnung, Bewegung und entspannte Stunden im Freien.

Insgesamt bietet Erbach für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm lebenswertes Umfeld mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem Umfeld, das auf langfristige Wohnqualität ausgerichtet ist.

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26177030 - 64711 Erbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com