Erbach, Bullau

Moderne Doppelhaushälfte - Perfekt für Singles oder Paare in Feldrandlage

Objektnummer: 25177002

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 393 m²

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

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

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Auf einen Blick

Objektnummer	25177002
Wohnfläche	ca. 81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergie-verbrauch	155.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.02.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Die Immobilie

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1981, die 2016 umfassend renoviert wurde.

Die Immobilie befindet sich in Erbach, Ortsteil Bullau in Feldrandlage und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit Splitlevel.

Die Wohnfläche verteilt sich über mehrere Ebenen und bietet ausreichend Platz für Singles oder eine kleine Familie. Der Wohnbereich wird durch einen Holzofen ergänzt, der nicht nur eine angenehme Atmosphäre schafft, sondern auch das gesamte Haus mit seiner Wärme versorgt.

Die Einbauküche wurde 2016 erneuert und besticht durch ihre hochwertige Verarbeitung. Sie bietet reichlich Stauraum sowie moderne Elektrogeräte.
Das Tageslicht-Badezimmer wurde ebenfalls 2016 modernisiert. Ein besonderes Highlight ist die bodentiefe Dusche.
Das Haus verfügt über einen Kellerraum, eine Waschküche und einen Dachboden, der zusätzlich mit einer Geschossdeckendämmung ausgestattet wurde.
Diese trägt zur Energieeffizienz der Immobilie bei.

Im Jahr 2016 wurden zusätzlich die Türen ausgetauscht, und die Terrasse neu gestaltet. Der großzügige Garten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Gartenhütte steht für zusätzlichen Stauraum oder als Rückzugsort zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Garage, die direkt an die Terrasse angrenzt. Sie bietet Platz für ein Fahrzeug sowie Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein Haus zu erwerben, das durch regelmäßige Modernisierungen in einem sehr guten Zustand ist.

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Ausstattung und Details

- Kaminofen im Wohnzimmer
- vollständig modernisiert
- Garage mit Terassenzugang
- 2 Stellplätze
- großzügiger Garten
- Gartenhütte
- 4 Zimmer
- Einbauküche
- Kellerraum
- Dachboden
- Feldrandlage
- Splitlevel
- überdachte Terrasse

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Alles zum Standort

Bullau, ein Stadtteil von Erbach im Odenwald, liegt auf einer Höhe von etwa 515 Metern und hat rund 376 Einwohner. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Kreisstraße 42, die von Erbach über Erlenbach nach Bullau führt und dort endet.

Für umfassendere Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten nutzen die Bewohner die Angebote in der Kernstadt Erbach oder in umliegenden Gemeinden.

Die Freiwillige Feuerwehr Bullau engagiert sich aktiv im Bereich der kritischen Infrastruktur und führt regelmäßig Übungen durch, um auf Notfälle vorbereitet zu sein.

Zusammenfassend verfügt Bullau über grundlegende infrastrukturelle Einrichtungen. Für weiterführende Dienstleistungen und Angebote greifen die Bewohner auf die umliegenden Städte und Gemeinden zurück.

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

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