Erbach, Bullau

Moderne Doppelhaushälfte - Perfekt für Singles oder Paare in Feldrandlage

Property ID: 25177002

PURCHASE PRICE: 199.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 81 m² • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 393 m²

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

At a glance

Property ID	25177002
Living Space	ca. 81 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	199.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 21 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	14.02.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	155.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

The property

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

A first impression

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.

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Details of amenities

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

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

All about the location

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.

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Other information

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.

Property ID: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com