

Riedstadt / Erfelden

# Kochen, Backen, Heizen.....eben zu Hause

Property ID: 23223022



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

**PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 253 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.120 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

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

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## At a glance

Property ID	23223022
Living Space	ca. 253 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	640.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 66 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	24.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.06.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property





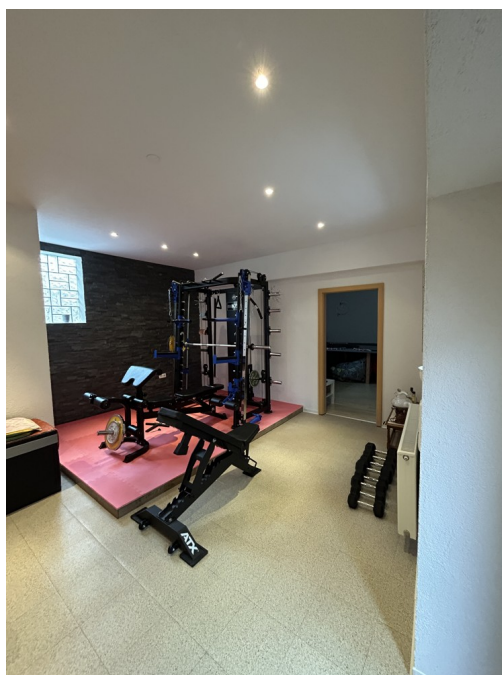
Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## A first impression

Ländlich ruhig gelegen und doch mitten im pulsierenden Leben, erwartet Sie diese einwandfrei, sanierte Immobilie in sofort bewohnbarem Zustand. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen. Das im Anschluß hinter der intakten Scheune sich angrenzende Baugrundstück mit ca. 520 qm bietet enorm viel Privatsphäre. Das Haus präsentiert sich auf der Erdgeschoss Ebene für den Tagesbedarf, mit Duschbad, Küche mit Zugang in den Hof und zwei schönen Räumen, wobei der größere mit dem Kachelofen ( derzeit nicht angemeldet ) sich als Büro eignen würde. Die obere Ebene bietet Schlafräume ein Badezimmer, großzügiges Wohnzimmer mit Kamin ( 2023). Im Dachgeschoß stehen zwei gemütliche Zimmer zur Verfügung, eines mit Dachterrasse und Blick über die Dächer von Erfelden. Im Kaufpreis enthalten ist ein hinter der großen Scheune gelegenes Baugrundstück mit ca. 520 qm. Bitte freundlichst um Beachtung: der veröffentlichte Energieausweis ist nicht mehr relevant, da im Februar 2023 eine neue Luft-Wasser-Wärme Pumpe installiert wurde. Exklusiv bei von Poll Immobilien Groß Gerau. Sie erreichen mich auch sonntags telefonisch. WICHTIG: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen. Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen. Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, E- Mail marcel.krpesch@vp-finance.de

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Details of amenities

- \* Luft - Wasser - Wärme Pumpe ( 2023)
- \* Fliesen
- \* Laminatböden
- \* hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Granitarbeitsplatte
- \* Landhausherd, Marke Esse
- \* zwei Badezimmer ( EG + OG)
- \* separates G - WC im EG
- \* Kaminofen im Wohnzimmer (2023)
- \* teils Dreifachverglasung
- \* Dachterrasse
- \* Scheune zum Parken mit Wallbox
- \* separate Terrasse überdacht
- \* großer Hofbereich
- \* elektrisches Hoftor
- \* hinter der Scheune ausgewiesenes Baugrundstück mit ca. 550 qm



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## All about the location

Erfelden liegt im südlichen Rhein-Main Gebiet in Hessen und ist mit etwa 4300 Einwohnern eines der kleineren Stadtteile von Riedstadt. Unter anderem kommen in Erfelden Wassersportler voll auf ihre Kosten. Egal ob für Eigentümer einer Yacht, Angler oder Menschen, die am Wasser einfach nur die Seele baumeln lassen möchten: Erfelden ist der ideale Wohnort. Der direkte Zugang zum Kühkopf, dem größten Naturschutzgebiet Hessens, rundet das Freizeitangebot auch für Wanderer und Radsportler ab. Neben diversen Kindergärten und einer Grundschule in Erfelden, sind alle anderen Schulformen in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der Bahnhof im angrenzenden Stadtteil Goddelau bietet eine direkte Verbindung nach Frankfurt und Mannheim und wer lieber mit dem eigenen Auto fährt, kommt über die B42 und die B44 schnell und bequem auf die Autobahn (A67) und hat von dort eine super Verbindung ins ganze Rhein-Main Gebiet.

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 24.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. 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 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.

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau  
E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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