

Erbach, Bullau

# Moderne Doppelhaushälfte - Perfekt für Singles oder Paare in Feldrandlage

CODE DU BIEN: 25177002



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 393 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177002
Surface habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	199.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 21 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation finale d'énergie	155.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.02.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

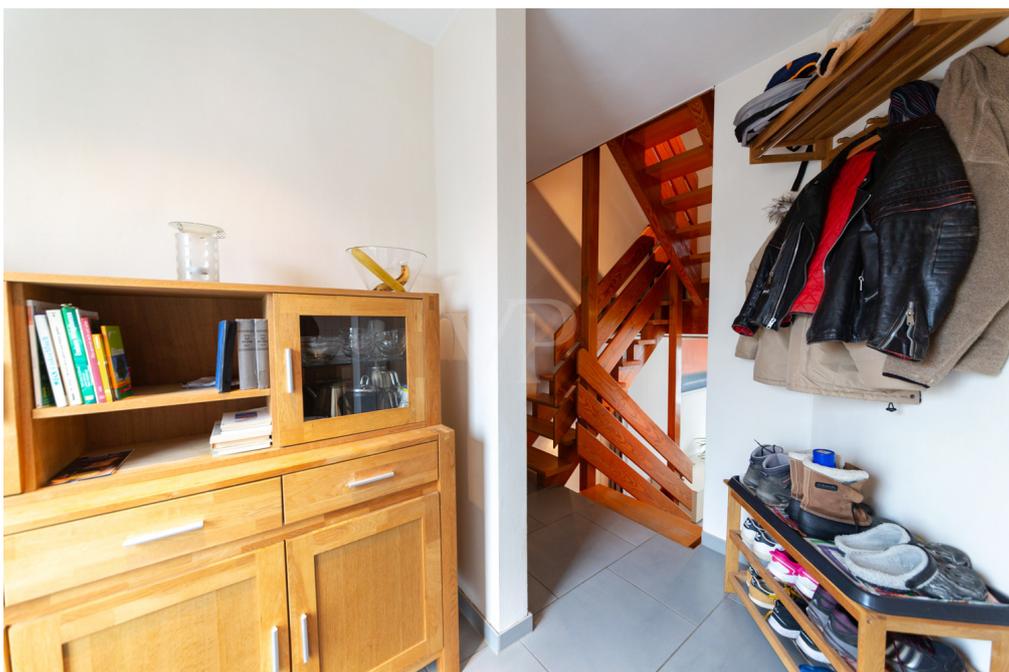
CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



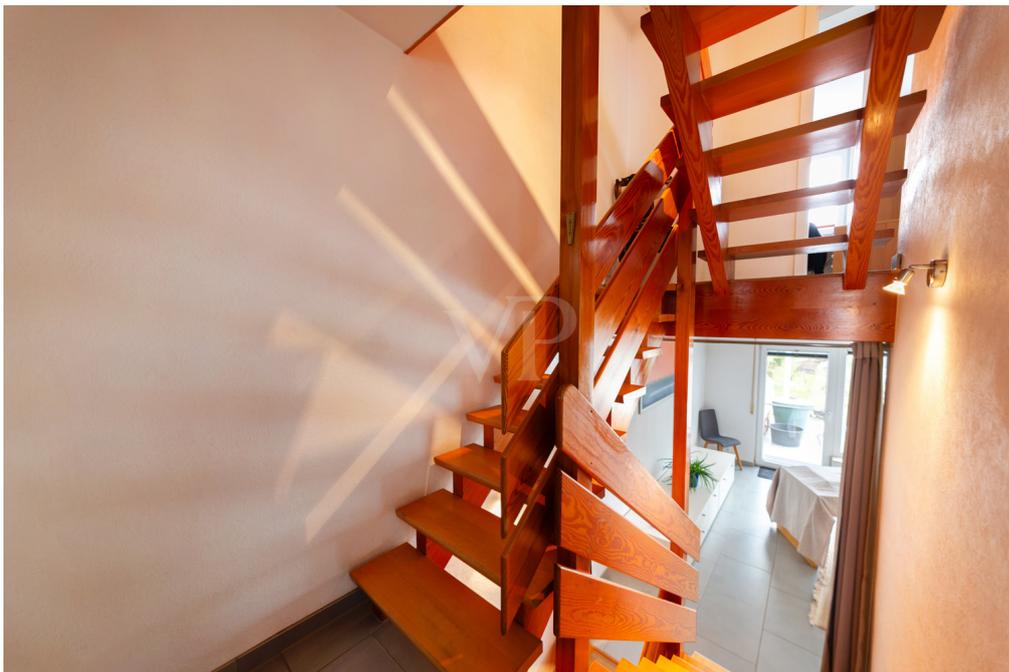
CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



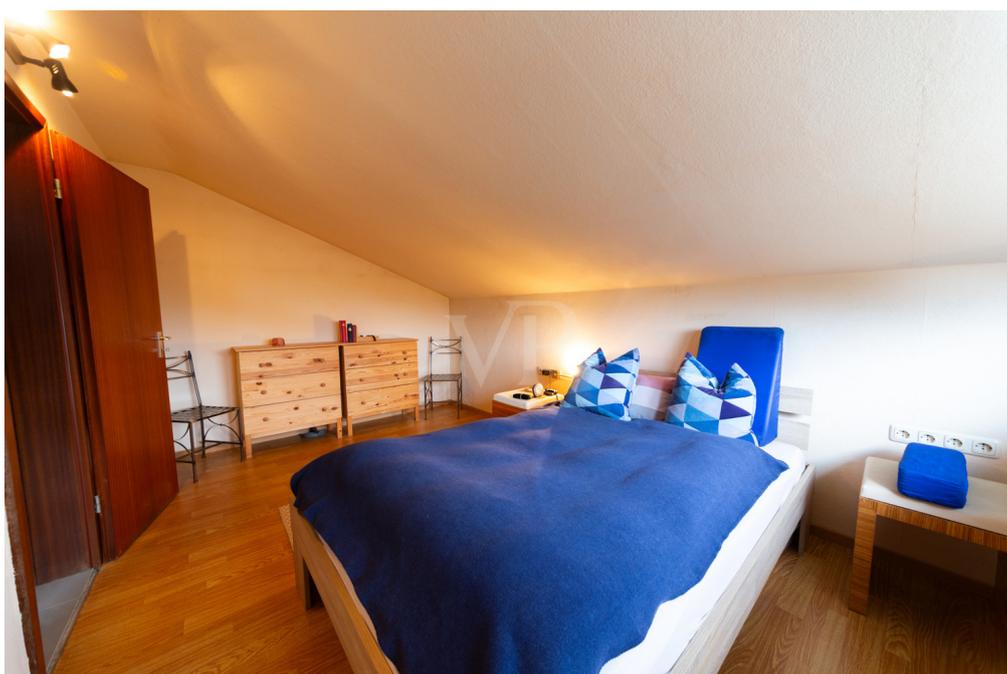
CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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