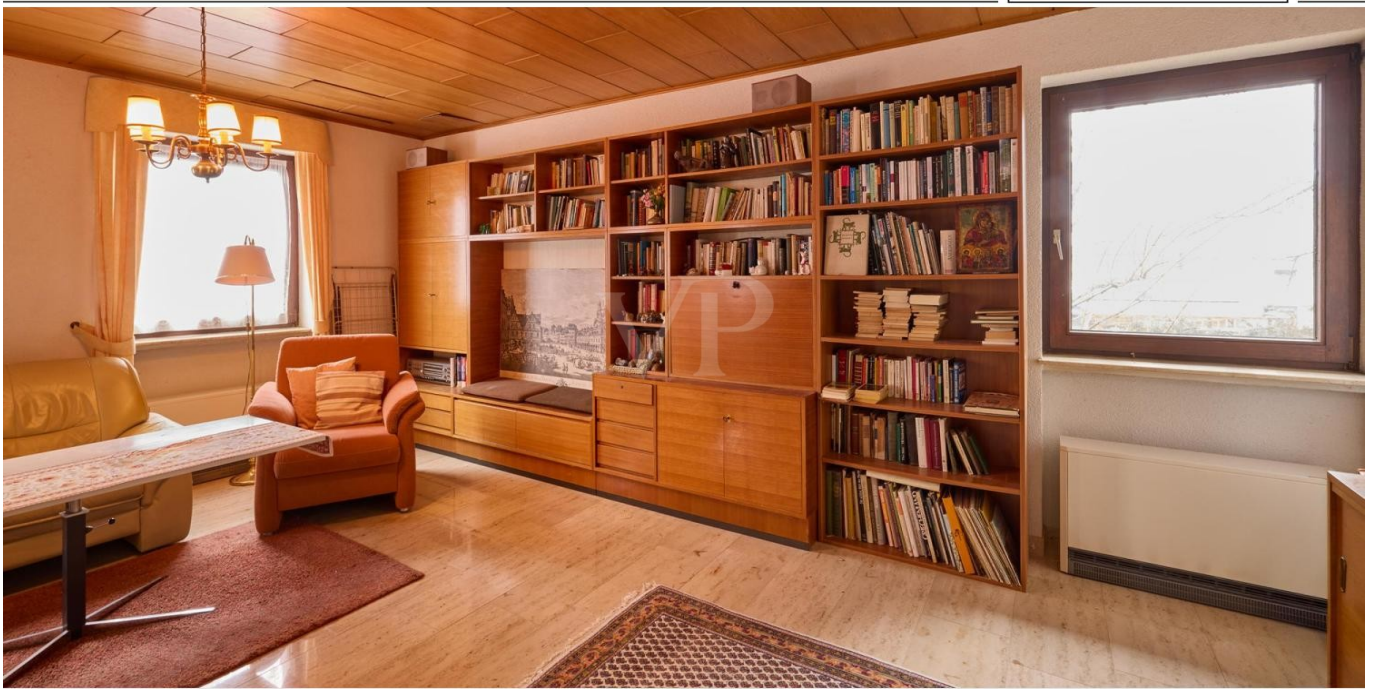


Erzhausen

# Gemütliche OG-Wohnung mit Garten zzgl. Apartment im DG

CODE DU BIEN: 25005010



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

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

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

CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25005010	Prix d'achat	229.000 EUR
Surface habitable	ca. 97 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2.5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1958		

CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELECTRICITY	Consommation d'énergie	195.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.01.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1991



CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

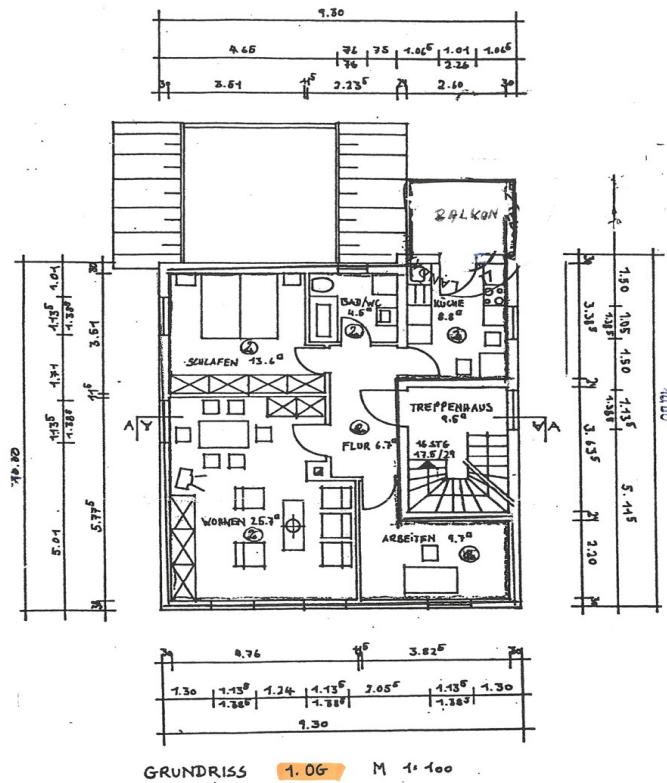
## La propriété

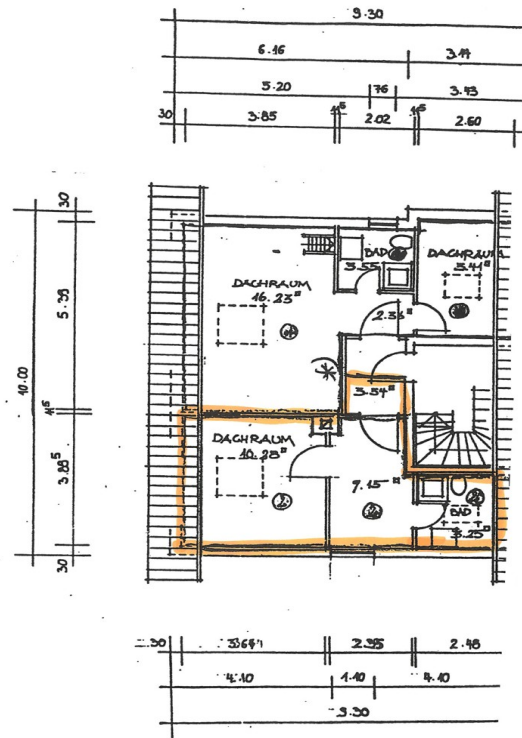




CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

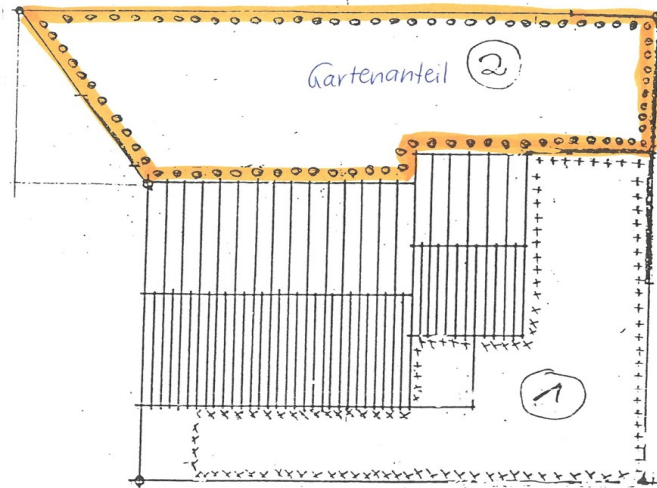
# Plans d'étage





GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100

Lageplan mit Sondernutzungsrechten.



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Une première impression

Diese helle und gemütliche Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche im Obergeschoss von ca. 75,5 m<sup>2</sup> mit 2,5 Zimmern und im Dachgeschoss von nochmals 22 m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer. Das Haus wurde in 1958 erbaut und die zum Verkauf stehende Wohnung wurde in 1983 aufgestockt. In der Obergeschoss-Wohnung sind vom Eingangsbereich aus alle Zimmer erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer mit direkt angrenzendem Esszimmer bzw. Büro dient als Mittelpunkt der gemütlichen Wohnung. Ein großer Vorteil ist, dass ein Kaminofen wieder eingebaut werden kann und somit die Energiekosten reduziert werden. Der schöne Balkon ist über die geräumige Küche begehbar und lädt zum Sonnen oder Frühstücken an warmen Tagen ein. Das ansprechende Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad vervollständigen das Raumprogramm auf dieser Etage. Das zusätzliche Ein-Zimmer-Apartment im Dachgeschoss mit Schlaf-/Wohnzimmer, Duschbad mit Fenster sowie einer Pantry-Küche kann vielfältig genutzt werden und eignet sich ideal als Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Auch besteht die Möglichkeit, das Apartment zu vermieten. Der eigene großzügige Gartenanteil ist ein weiteres Highlight und bietet Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder zur Erholung im Grünen. Das vorhandene Gartenhäuschen bietet den gewünschten Stauraum für die Gartengeräte. Zusammenfassend bietet Ihnen diese Wohnung Potenzial in vielerlei Hinsicht: von der flexiblen Nutzung der Räume über die Gelegenheit zur Realisierung Ihrer Wünsche bis zu den Vorzügen eines eigenen Gartenanteils.

CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Détails des commodités

- \* Kleine Wohneinheit
- \* OG-Wohnung mit zusätzlichem 1-Zimmer-Apartment im DG
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Großzügiges Wohnzimmer
- \* Kaminofeneinbau möglich
- \* Eigener großzügiger Gartenanteil mit Gartenhäuschen

**CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt am Ortsausgang von Erzhausen, unmittelbar am Feldrand. Alles für den täglichen Bedarf, ist bequem zu Fuß zu erreichen. Gute Verkehrsanbindungen: 10 Autominuten zur BAB, 15 Autominuten nach Darmstadt, 25 Autominuten nach Frankfurt-Flughafen, Kindergarten u. alle Schulen vor Ort Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln. 7 Minuten Fußweg zur S-Bahn. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten sowie eine Grundschule. Die bekannte Hessenwaldschule in Weiterstadt wird zahlreich von Schülern aus Erzhausen besucht. Erzhausen grenzt im Norden an die Stadt Mörfelden-Walldorf (Kreis Groß-Gerau) und die Gemeinde Egelsbach (Kreis Offenbach). Im Südosten liegt Darmstadt und südwestlich befindet sich Weiterstadt. Erzhausen verfügt über einen S-Bahnanschluss nach Darmstadt, Frankfurt und bis in den Taunus. Über die nahegelegenen Autobahnen A661, A5 und A3 ist die Gemeinde Erzhausen bestens angebunden. Auch der Flughafen Frankfurt Rhein-Main ist schnell zu erreichen. Die walddreiche Umgebung lädt zu Wanderungen, Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein.



CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 195.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Contact

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

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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