Oberzent

Idyllisches Holzhaus in der Natur mit SPA-Bereich!

CODICE OGGETTO: 25177015

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 144,79 m^2 • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.216 m^2

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25177015
Superficie netta	ca. 144,79 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	499.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 67 m²
Caratteristiche	Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas liquido
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	130.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

Una prima impressione

Idyllisches, naturnahes Anwesen in ruhiger Feldrandlage in Beerfelden/Olfen.

Das Wohnhaus erreichen Sie ebenerdig.
Im Eingangsbereich der Immobilie finden Sie das WC sowie das Badezimmer inkl. ebenerdiger Dusche und Badewanne vor. Ein Highlight dieses Bereiches bildet die Sauna, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. In diesem Bereich befindet sich darüber hinaus ein weiteres Zimmer zur freien Nutzung.

Der modern gestaltete offene Wohn-/Essbereich vermittelt aufgrund der Holzbohlenbauweise des Hauses einen ganz besonderen Charme. Dieses Ambiente wird durch den im Zentrum des Raumes angeordneten Holzspeicherofen optimal ergänzt. Nahtlos an diesen Bereich angeschlossen befinden sich zwei weitere Zimmer, die als Büro oder weitere Schlafzimmereinheiten genutzt werden können.
Des Weiteren finden Sie zur Rückseite des Hauses die offene Küche, welche durch ein Glasschiebeelement von den anderen Bereichen getrennt ist, vor.
Der Küchenbereich wird aufgrund der breiten Fensterfronten großflächig mit Licht durchflutet, in diesem Bereich befindet sich neben einem traditionellen Herd auch ein individuell an die Verhältnisse angepasster Holzofen, der eine zusätzliche Kochfunktion bietet. Von der Küche aus können Sie nahtlos zwei überdachte Balkone betreten, von denen der rechte Balkon einen direkten Zugang in den Garten ermöglicht.

Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich das Hauptschlafzimmer sowie ein zur Büronutzung geeigneter Raum.

Den Hausanschlussraum erreichen Sie über den rechten Balkon auf der Rückseite des Hauses. Das Haus ist mit einer ca. 9.9 kWh starken Photovoltaikanlage ausgestattet.

Der weitläufige Gartenbereich mit Freisitz und überdachtem Pool, sowie Holzlagerstätte lässt keine Wünsche offen. Weiterhin ist der Gartenbereich vollständig umzäunt.

Das gute Angebot wird durch eine Doppelgarage inkl. Wallbox und dem über der Garage liegenden Einzelapartment wunderbar abgerundet.

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

Dettagli dei servizi

* Photovoltaik-Anlage inkl. Batteriespeicher (2022)
* Wallbox (2022)
* Holzspeicherofen Wohnzimmer (2021)
* Holzofen Küche (2021)
* Jalousien (2023)
* Externes 1-Zimmer Apartment
* Sauna
* Überdachter Außenpool

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

Tutto sulla posizione

Olfen ist ein naturnaher Ortsteil der Stadt Oberzent im südhessischen Odenwaldkreis. Geografisch liegt Olfen im südlichen Teil des hessischen Odenwalds, etwa 10 km südwestlich des Kernorts Beerfelden (früher eigenständige Stadt, heute Teil von Oberzent). Die Region gehört zum UNESCO-Geopark Bergstraße-Odenwald und ist geprägt von bewaldeten Höhenzügen, kleinen Tälern und naturnaher Landschaft.

Olfen liegt auf einer Höhe von etwa 400 Metern über dem Meeresspiegel und ist eingebettet in eine idyllische Mittelgebirgslandschaft. Es befindet sich zwischen dem Mümlingtal im Osten und dem Neckartal im Süden, in unmittelbarer Nähe zur Grenze zwischen Hessen und Baden-Württemberg.

Olfen ist über die Landstraße L3120 erreichbar, die den Ort mit dem nahegelegenen Stadtteil Beerfelden und weiteren umliegenden Ortsteilen von Oberzent verbindet.

Von Beerfelden aus gelangt man auf die B45, die wichtige Verbindungen nach Erbach, Michelstadt, Hanau im Norden sowie nach Eberbach und in Richtung Heidelberg im Süden bietet. Sie erreichen die Großstädte, Frankfurt, Darmstadt, Heidelberg und Heilbronn in jeweils ca. 1h Fahrtzeit.

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 130.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 25177015 - 64760 Oberzent

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com