Erbach

Bungalow-Ensemble auf idyllischem Grundstück in ruhiger Feldrandlage

CODICE OGGETTO: 25177012

PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 265,58 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 2.850 m^2

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

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

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25177012
Superficie netta	ca. 265,58 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	3
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.04.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	146.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

Una prima impressione

Zwei mondäne Bungalows auf parkähnlichem Grundstück in ruhiger Feldrandlage.

Das Haupthaus aus dem Jahre 1962 erreichen Sie über die Treppenstufen im Innenhof. Der Eingangsbereich des Hauses ist überdacht und windgeschützt.
Der Dielenbereich empfängt Sie mit hochwertigem Echtholzparkett und einer offenen Raumgestaltung. Das Tageslichtbadezimmer aus dem Jahre 2020 sorgt mit den breiten Fensterfronten, welche einen unmittelbaren Blick auf den Gartenbereich gewähren, sowie einer großzügigen Badewanne, für ein entspanntes Erlebnis.
Darüber hinaus befindet sich im Dielenbereich auch das Schlafzimmer mit tollem Fernblick und einem verspiegelten Ankleidebereich En-Suite.
Das Highlight des ersten Bungalows bildet der hochwertige Benninghaus-Ofen welcher optimal durch den offenen Küchen und Wohn-/Essbereich ergänzt wird.
Des Weiteren befinden sich Aufbewahrungsmöglichkeiten sowie ein Hauswirtschaftsraum, ein Gästebadezimmer inklusive Dusche und ein Hausanschlussraum in den Kellerräumen der Immobilie.
Ein weiteres Highlight dieses Angebotes ist der mit Stahlbeton ummantelte unterirdische Tunnel, welcher die beiden Immobilien miteinander verbindet und Sie auch trockenen Fußes den zweiten Bungalow erreichen lässt.

Der sich auf dem mittleren Teil des Grundstücks befindliche Bungalow II mit Baujahr 1965, diente bis 2004 primär als Schwimmhalle und wurde daraufhin einer weitläufigen Renovierung unterzogen, welche im Laufe der Jahre sukzessive erweitert wurde.

Der Wohn-/Essbereich besticht mit seinen breiten lichtdurchfluteten Fensterfronten sowie dem hochwertigen Echtholzparkett und dem offenen Wohnraumkonzept. Darüber hinaus wurde im Jahre 1992 ein separater Bereich zu einem Büro umgebaut. Das Tageslichtbadezimmer inklusive Dusche in diesem Bereich befindet sich gegenüber des Schlafzimmers.

Über einige wenige Treppenstufen erreichen Sie den Kellerbereich dieser Immobilie, dieser Bereich beherbergt den Hausanschlussraum sowie einen großen Abstellraum.

Das weitläufige Grundstück in ruhiger Feldrandlage bietet nicht nur einen Teich sondern auch diverse Sitzplatzmöglichkeiten im Freien und ist prädestiniert um dort gesellige Sommerabende zu verbringen. Weiterhin ist auch Ihre Privatsphäre gesichert, da das gesamte Anwesen von hohen Hecken umrahmt wird.

Das sehr gute Angebot wird durch diverse Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof, sowie eine Einzelgarage im Bereich des Haupthauses und einer Doppelgarage inkl. elektrischem Garagentor aus dem Jahre 2000 abgerundet.

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

Dettagli dei servizi

* Wohnraumlüftung inkl. Heizregister & Filterfunktion in Bungalow I
* Einbauküche
* Benninghaus-Ofen
* Ankleide En-Suite
* Elektrische Markise
* Elektrische Jalousien
* Ölheizung & Warmwasseraufbereiter Bungalow I: 2021
* Ölheizung & Warmwasseraufbereiter Bungalow II: 2023
* Erneuerung des Daches Bungalow I & Zwischensparrendämmung: 2010
* Doppelgarage: 2000
* Gartenanlage & umfangreiche Modernisierung Bungalow II: 2004

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

Tutto sulla posizione

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, welche in ca. 10 Autominuten erreichbar ist.

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.

CODICE OGGETTO: 25177012 - 64711 Erbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 146.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
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: 25177012 - 64711 Erbach

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