

Erzhausen

# Sonnig und modern! Wohnen in Feldrandnähe

**CODICE OGGETTO: 25005024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 579.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen**

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

**CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25005024	Prezzo d'acquisto	579.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4.5	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2003	Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	74.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.03.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Reihenendhaus mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2003 erbaut und befindet sich auf einem ca. 220 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der beliebten Gemeinde Erzhausen. Vom repräsentativen Eingangsbereich aus gelangen Sie rechts in das geräumige Gäste-WC mit Tageslicht. Weiter geht es in den einladenden Wohn-/Essbereich sowie in die angrenzende moderne, offene Küche. Vom Wohnzimmer aus haben Sie direkten Zugang zu dem wunderschönen, eingewachsenen und sehr gepflegten Garten in Süd-Westlage. Hier können Sie vom späten Vormittag bis in die Abendstunden hinein die Sonne genießen. Über eine Treppe erreichen Sie das geräumige Obergeschoss des Hauses. Hier befinden sich zwei ansprechende, helle Zimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon, die Ihnen zur individuellen Nutzung zur Verfügung stehen. Ergänzt wird das gelungene Raumkonzept auf dieser Etage durch das Ankleidezimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss erwartet Sie mit einem hellen Studio und einem Tageslichtbad mit Dusche, das sich ideal als Gästeparadies anbietet. Das Haus ist komplett unterkellert und dieser ist durch eine Weiße Wanne abgedichtet. Hier befinden sich ein Hauswirtschaftsraum sowie ein geräumiger Abstellraum für dies und das. Ein zusätzliches, großzügiges Arbeitszimmer mit angrenzendem Abstellraum steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Stellplätze im Freien und ein praktisches Gartenhaus. Das Grundstück ist nach WEG aufgeteilt. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen**

## Dettagli dei servizi

- \* Großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- \* Hochwertige Einbauküche mit Elektromarkengeräten
- \* Terrasse in Südwestausrichtung
- \* 2 Zimmer zur individuellen Nutzung und Ankleidezimmer
- \* Sonniges Dachstudio mit angrenzendem Tageslichtbad mit Dusche
- \* Schöner Garten mit Gartenhäuschen
- \* Stehts liebevoll gepflegt und renoviert



**CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen**

## Tutto sulla posizione

Ruhige Wohnlage in Erzhausen am Feldrand; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. 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 waldreiche Umgebung lädt zu Wanderungen, Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten sowie eine Grundschule. Die bekannte Hessenwaldschule in Weiterstadt wird zahlreich von Schülern aus Erzhausen besucht.

**CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 74.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

**CODICE OGGETTO: 25005024 - 64390 Erzhausen**

## Partner di contatto

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

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)