

Erzhausen

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

CODICE OGGETTO: 25005010



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

PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

**CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen**

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

CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25005010
Superficie netta	ca. 97 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	2.5
Bagni	2
Anno di costruzione	1958

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	195.20 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.01.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991



CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

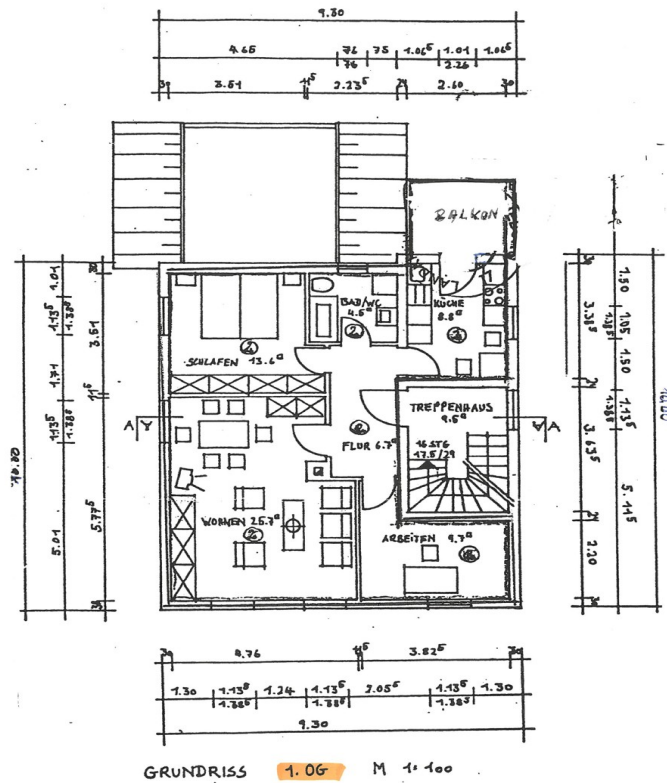
## La proprietà

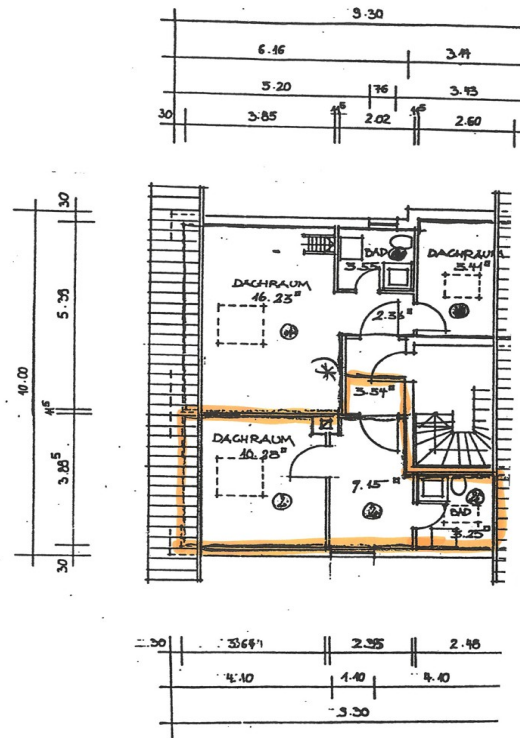




CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen

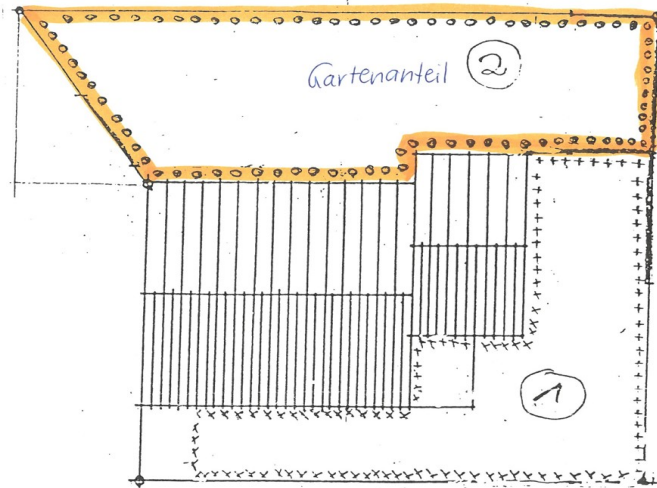
# Planimetrie





GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100

Lageplan mit Sondernutzungsrechten.



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen**

## Tutto sulla posizione

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 waldreiche Umgebung lädt zu Wanderungen, Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein.



**CODICE OGGETTO: 25005010 - 64390 Erzhausen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25005010 - 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)