

Erzhausen

# Gut geschnittene ETW mit großem Balkon

Objektnummer: 24005015



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005015	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	26.07.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	161.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. OG eines gepflegten 6 Familienhauses im Herzen von Erzhausen und wurde im Jahr 1993 fertiggestellt. Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe und weitere Stellfläche bietet. Linker Hand befinden sich zwei ansprechende helle Zimmer und das Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne. Weiter geht es auf der rechten Seite in die separate Küche, die mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet ist und dem offenen Wohn-/Essbereich, der aufgrund seiner Großzügigkeit und Helligkeit den Mittelpunkt der Wohnung darstellt. Vom Wohnzimmer aus ist der sonnige Balkon zugänglich, der auch einen schönen Ausblick bietet. Der praktische Abstellraum vervollständigt das durchdachte Raumprogramm dieser gepflegten Wohnung. Im Kaufpreis enthalten ist ein Stellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Der Gemeinschaft steht ein Fahrradstellplatz, sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Ausstattung und Details

- \* Großer Wohn- und Essbereich
- \* Helle und freundliche Zimmer
- \* Tageslicht Bad mit Badewanne und Dusche
- \* Großer Balkon
- \* Fliesen & Teppichboden
- \* Einbauküche
- \* Waschküche im UG

Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Alles zum Standort

Ruhige Wohnlage in Erzhausen; S-Bahnhof nach Frankfurt fußläufig gut erreichbar; Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel 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.

Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 161.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.



Objektnummer: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)