

Erlensee

Wie NEU mit Platzreserve: Ein-/Zweifamilienhaus auf wunderschönem Grundstück!

Objektnummer: 24084004



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 630 m²

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

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

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Auf einen Blick

Objektnummer	24084004	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124 m ²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 60 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche
Baujahr	1958		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	185.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.07.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie



Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Ein erster Eindruck

Dieses umfassend sanierte und modernisierte Ein-/Zweifamilienhaus, top-gepflegt und ohne jeglichen Renovierungsrückstand, liegt auf einem wunderschönen, straßenseitig uneinsehbaren, Grundstück in begehrter Wohnlage von Erlensee. Das ursprünglich als Zweifamilienhaus massiv erbaute, aktuell als Einfamilienhaus konzipierte, Wohndomizil begeistert vor allem durch seine intelligente und vielseitig nutzbare Raumaufteilung und die umfassend in den Jahren 2007 sowie zwischen 2018 und 2023 durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. Erneuerung der Gas-Heizungsanlage, Dämmung und neu Anlegen der Außenfassade, Dachdämmung und -neueindeckung, Modernisierung beider Bäder, komplette Renovierung in Erd- und Obergeschoss, Neubespannung der elektrischen Markise, Isolierung der Terrasse und vieles mehr. Vier geschmackvolle Wohn-/Schlafräume, zwei top-moderne Tageslichtbäder (mit jeweils großzügigen Rechteck-Duschwannen) und eine geräumige (Wohn-)Küche verteilen sich auf zwei Wohnetagen in Erd- und Obergeschoss mit insgesamt ca. 124 m² Wohnfläche. Hinzu kommt eine sanierte und wohnlich ausgebaute "Platzreserve" im Untergeschoss: Zwei helle Zimmer mit (einbruchsicheren) Fenstern und separatem Zugang auf insgesamt ca. 36 m² Fläche, die aktuell als Büroräume genutzt werden. Eine moderne Einbauchküche mit Elektrogeräten inklusive Gaskochfeld, elektrische Rolläden mit (teilweise) ausstellbaren Rolladenschienen, maßangefertigte Fliegengitter gehören ebenso zur Ausstattung wie eine Wasserenthärtungsanlage und ein Kellerabgang mit frostsicherer Regenwasser-Hebeanlage. Sonniges Highlight des Hauses ist die (frostsicher) sanierte Terrasse in Südausrichtung mit elektrischer Markise und geschmackvoll eingebettet in die liebevoll gepflegte Gartenanlage. Hier finden sich ein Brunnen mit Hauswasserwerk und eine Grill-/Feuerstelle. und eine hochwertige Außenbeleuchtung. Eine geräumige Doppelgarage mit separater Werkstatt bzw. Lagerraum und drei weitere Pkw-Außenstellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Ausstattung und Details

Dieses umfassend sanierte und modernisierte Ein-/Zweifamilienhaus, top-gepflegt und ohne jeglichen Renovierungsrückstand, liegt auf einem wunderschönen, straßenseitig uneinsehbaren, Grundstück in begehrter Wohnlage von Erlensee und verfügt über eine Vielzahl an AUSSTATTUNGSDetails:

- * Freistehend
- * Massivbauweise
- * Ursprünglich als Zweifamilienhaus erbaut, Rückbau möglich
- * Derzeitige Nutzungskonzeption als Einfamilienhaus
- * Liebevoll gepflegter, (straßenseitig) uneinsehbarer Garten
- * Inklusive Einbauküche
- * Zwei Tageslichtbäder
- * Jeweils ein praktischer Vorratsraum in Erd- und Obergeschoss
- * Wohnliche "Platzreserve" im Untergeschoss: Zwei helle Räume, gesamt ca. 36 m², mit einbruchssicheren Fenstern
- * Garagen-/Hofbereich mit wasserdurchlässigem Pflaster
- * Frostsichere Terrasse (in Südausrichtung)
- * Elektrische Markise
- * Elektrische Rolläden
- * (Teilweise) ausstellbare Rolladenschienen
- * Kellerabgang mit frostsicherer Regenwasser-Hebeanlage
- * Praktische Außenbeleuchtung
- * Maßangefertigte Fliegengitter
- * Moderne Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- * Internetanschluss 100Mbit
- * Versorgungsschacht von Dach- bis Kellergeschoss für (stillgelegten) Kamin
- * Wasserenthärtungsanlage
- * Brunnen mit Hauswasserwerk
- * Grill-/Feuerstelle im Garten
- * Doppelgarage mit sep. Werkstatt/Lagerraum und Starkstromanschluss
- * Drei weitere Pkw-Außenstellplätze
- * u. v. m.

Seit 2007 erfolgten nachfolgende MODERNISIERUNGEN/SANIERUNGEN:

- * NEU in 2006: Hof-/Zaunanlage, Terrassen-/Kellergeländer aus pulverbeschichtetem Aluminium
- * NEU in 2007: Bad Obergeschoss
- * NEU in 2007: Dachdämmung und -eindeckung

- * NEU in 2007: Dämmung Geschossdecke Obergeschoss
- * NEU in 2007: Dämmung Außenfassade
- * NEU in 2007: Gas-Heizungsanlage (Niedertemperatur), Fa. VAILLANT ecotec
- * NEU in 2018: Renovierung Erdgeschoss
- * NEU in 2013: Sanierung Abwasserkanalrohre
- * NEU in 2022: Bad Erdgeschoss
- * NEU in 2023: Treppenhaus und Vordach
- * NEU in 2023: Bespannung Markise
- * NEU in 2023: Frostsichere Terrasse (Isolierung und Fliesen)
- * NEU in 2023: Anstrich Außenfassade

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Alles zum Standort

Erlensee, eine Stadt des Main-Kinzig-Kreises, befindet sich ca. 25 km östlich von Frankfurt am Main. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg laden zu Tagesausflügen mit der ganzen Familie ein. Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zwei direkte Autobahnanbindungen an die Bundesautobahnen 45 und 66 gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Richtungen, beispielsweise nach Fulda, Gießen und Frankfurt am Main. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen in unmittelbarer Nähe runden die Attraktivität dieses Standortes ab.

Objektnummer: 24084004 - 63526 Erlensee

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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: 24084004 - 63526 Erlensee

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31 Main-Kinzig-Kreis
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com