

Erzhausen

# Gut geschnittene ETW mit großem Balkon

CODE DU BIEN: 24005015



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

PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 86 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24005015
Surface habitable	ca. 86 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	26.07.2024
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	275.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	161.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



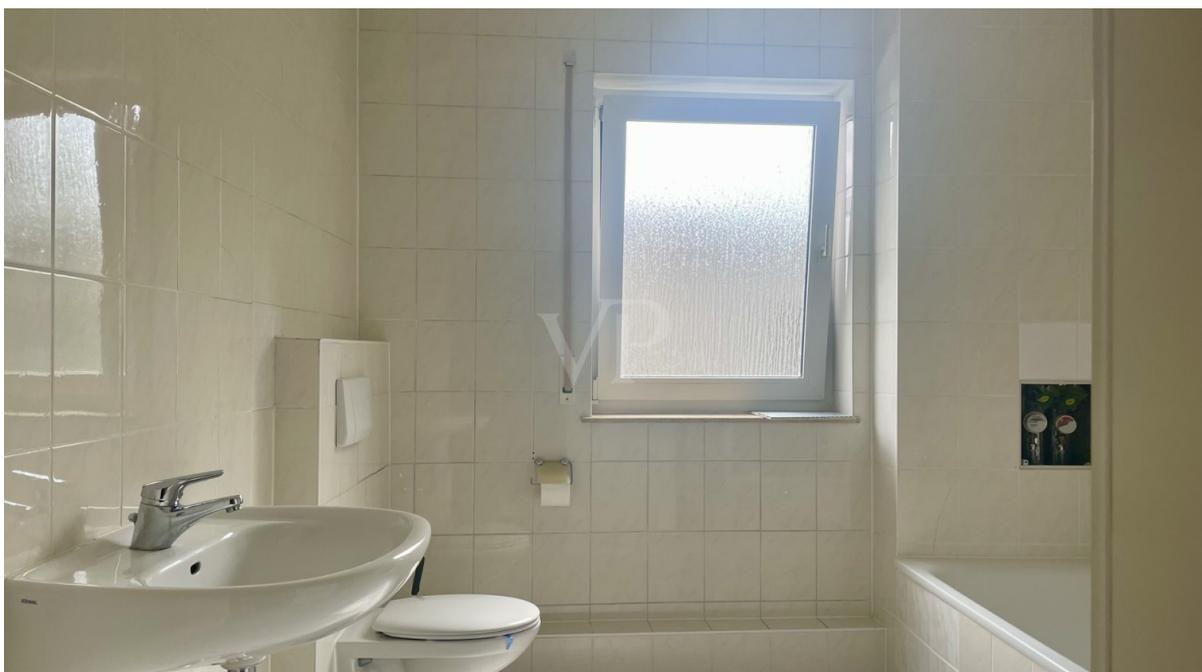
CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



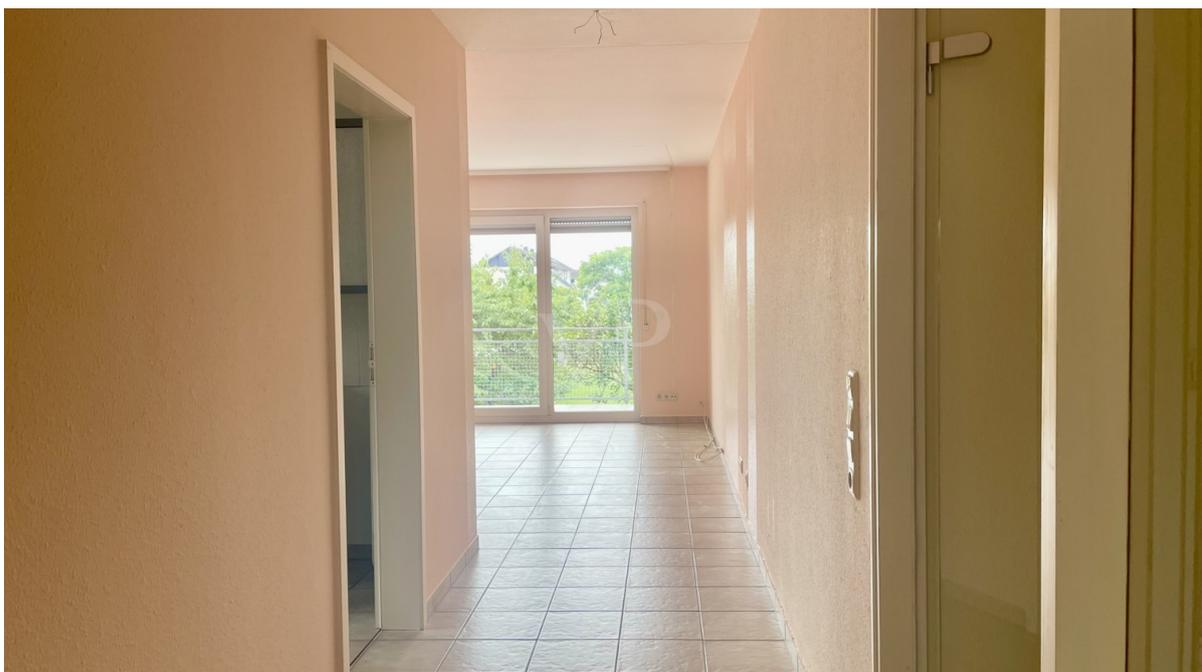
CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen**

## Tout sur l'emplacement

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 walddreiche 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.

CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24005015 - 64390 Erzhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)