

Beerfelden

# Die perfekte Einsteiger-Immobilie

VP azonosító: 24177028



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

VÉTELÁR: 260.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 775 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Áttekintés

VP azonosító	24177028	Vételár	260.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.)
Tet? formája	Nyeregtet?	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	6	Hasznos terület	ca. 93 m <sup>2</sup>
Hálósobák	6	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély
FÜRD?SZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1958		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs		

VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	16.07.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	388.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1991



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan





VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az ingatlan



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus in einem ruhigen Wohngebiet, das sich ideal für Familien oder als Investitionsobjekt eignet. Das Haus wurde 1958 erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 775 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sechs Zimmern, bietet diese Immobilie genügend Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte und Anforderungen. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet und lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen. Der gelungene Grundriss zeichnet sich durch eine durchdachte Anordnung der Zimmer aus, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Kapazität für eine größere Familie oder mehrere Bewohner. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzlichen Raum, der nach eigenen Wünschen gestaltet werden kann, sei es als Hobbyraum, Büro oder zusätzliches Schlafzimmer. Eine großzügige Terrasse lädt dazu ein, den Außenbereich bei schönem Wetter zu genießen, während der weitläufige Garten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet, sei es für Gartenarbeiten, Kinderspielbereiche oder zum Entspannen. Der Freisitz stellt dabei eine attraktive Erweiterung des Wohnraums dar und bietet die Möglichkeit für angenehme Stunden im Freien. Die Immobilie ist voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und funktionale Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise eine Waschküche oder Werkstatt, bietet. Eine Doppelgarage sorgt dafür, dass Parkplätze ausreichend zur Verfügung stehen und eventuell weitere Nutzungsoptionen – etwa als Lagerraum – bestehen. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was es Käufern erlaubt, eigene Vorstellungen und Gestaltungsideen optimal umzusetzen. Die Zentralheizung gewährleistet eine solide Heizversorgung, was in der kalten Jahreszeit zu einem angenehmen Wohnklima beiträgt. Die Ausstattung des Hauses entspricht der normalen Ausstattungsqualität, was eine solide Basis bietet. Auch die Infrastruktur der Umgebung gestaltet sich ansprechend: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe gut erreichbar und unterstützen so den alltäglichen Komfort. Diese Immobilie stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, ein Einsteigerhaus mit der Freiheit zur individuellen Gestaltung zu erwerben. Durch die Anpassung an den eigenen Geschmack kann dieses Haus zu einem ganz persönlichen Zuhause werden. Mit etwas Aufwand und Kreativität bietet es sowohl Familien als auch Anlegern langfristig attraktive Möglichkeiten. Bei Interesse an dieser Immobilie oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich vor Ort ein Eindruck zu verschaffen und das Potenzial dieses Hauses zu entdecken.



VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Részletes felszereltség

- Zweifamilienhaus über 3 Etagen
- 2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss
- 2 Garagen
- Überdachter Freisitz im Garten

VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Minden a helyszínr?!

Dieses charmante Zweifamilienhaus befindet sich in der begehrten Kernstadt von Oberzent-Beerfelden und bietet eine Zentrale Lage mit Zugang zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen ein komfortables Leben. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da Schulen, Kindergärten und ein Sportplatz nur ca. 15 Gehminuten entfernt sind. Die Umgebung ist von malerischen Feldern und Wäldern geprägt und lädt zu erholsamen Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Die Nähe zur Natur ermöglicht es Ihnen, die frische Luft und die Ruhe der Umgebung zu genießen.

VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 388.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 24177028 - 64760 Beerfelden

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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