

Höchst im Odenwald

# Idyllisches Wohnen in absoluter Alleinlage!

Objektnummer: 24177009



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

**KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240,34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 618 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

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

Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Auf einen Blick

Objektnummer	24177009	Kaufpreis	515.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240,34 m <sup>2</sup>	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1974		
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2029	Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Ein erster Eindruck

Idyllisches Wohnen in Alleinlage von Höchst im Odenwald. Das sehr gepflegte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1974 erbaut und besticht durch eine Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 618 m<sup>2</sup>, gelegen in einem ruhigen Verkehrsbereich und mit unmittelbarem Waldzugang ist dieses Objekt ideal für Naturliebhaber geeignet. Den ersten Wohnbereich der Immobilie erreichen Sie ebenerdig von einem der KfZ-Stellplätze vor dem Haus. Der einladende mit Marmorboden versehene Dielenbereich verfügt über eine Garderobe sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Hinter einer Glasschiebetür, die in den Wohn-/Essbereich führt, befindet sich eine hochwertig ausgestattete offene Küchenzeile. Darüber hinaus befindet sich im Esszimmer des Erdgeschosses ein Kamin, der aufgrund seiner natürlichen Wärme eine gemütliche Atmosphäre verbreitet. Der Wohnzimmerbereich eignet sich perfekt für ausgedehnte Filmabende. Im Erdgeschoss finden Sie außerdem ein großes Tageslichtbadezimmer inklusive Badewanne und Dusche vor. Das Schlafzimmer auf dieser Ebene verfügt über einen direkten Zugang auf die weitläufige Terrasse, die das absolute Highlight dieser Immobilie bildet. Die Terrasse ist sowohl vom Wohn-/Esszimmerbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar und lädt aufgrund der Ausrichtung zum Verweilen in der Sonne ein. Das Dachgeschoss erreichen Sie über einige wenige Treppenstufen. In diesem Bereich befindet sich ein geräumiges Büro, sowie Gästeschlafzimmer mit separatem Balkon sowie weitere Abstellmöglichkeiten. Optional ist über den unterhalb der Treppe eingelassenen Schacht auch eine Verknüpfung von Wohnbereich I und Wohnbereich II möglich. Der in leichter Hanglage gelegene Garten des ersten Wohnbereichs eignet sich perfekt zum Erholen und Entspannen an der frischen Luft. Hinter dem Garten gelegen befindet sich eine dem ersten Wohnbereich zugeordnete Garage, sodass Ihr KfZ auch in den Wintermonaten sicher verwahrt werden kann. Der zweite Wohnbereich kann von der unteren Straßenseite erreicht werden und verfügt über eine weitere separate Garageneinheit. Den Dielenbereich dieses Wohnbereichs ziert ein Echtholzparkettboden. An diesen Bereich angeschlossen befinden sich Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, der Küchenbereich, ein Badezimmer sowie der Hauswirtschaftsraum. Zugehörig zu diesem Wohnbereich ist des Weiteren ein praktikabler Gartenanteil. Dieser Bereich ist gegenwärtig vermietet, es ist jedoch nach Absprache ein Auszug des Mieters möglich. Die primäre Wärmeversorgung der Immobilie gewährleistet der im Garten eingelassene Flüssiggastank. Alternativ kann ein Großteil des Erdgeschosses auch durch den Kaminofen beheizt werden. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig, ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Durch die großzügige Wohnfläche und die verschiedenen Zimmer eignet sich die Immobilie auch hervorragend für eine größere Familie oder als

Mehrgenerationenhaus.

Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Ausstattung und Details

- \* Hochwertige Einbauküche
- \* Weitläufiger Balkon EG
- \* Tageslichtbadezimmer
- \* Flüssiggastank
- \* Kaminofen
- \* 2-fach verglaste Holzfenster
- \* Marmorboden
- \* Geschossdeckendämmung
- \* Diverse Schlafzimmer
- \* 2 Garagen & Diverse KfZ-Stellplätze

Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Alles zum Standort

In ruhiger und zentraler Lage von Höchst im Odenwald befindet sich dieses gepflegte 1-2 Familienhaus. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Höchst mit dem Auto. Die Gemeinde Höchst mit seinen 9 Ortsteilen hat ca. 10.000 Einwohner. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten, Ärzte, Apotheke und Stadtverwaltung sind vorhanden. Im Sommer sorgt das schöne Schwimmbad in Höchst für eine angenehme Abkühlung. Darmstadt und Frankfurt sind mit der Bahn bestens zu erreichen und mit dem Auto ebenfalls schnell angefahren.

Objektnummer: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 172.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)