

Höchst im Odenwald

Idyllisches Wohnen in absoluter Alleinlage!

CODICE OGGETTO: 24177009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240,34 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 618 m²

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24177009
Superficie netta	ca. 240,34 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo energetico	172.00 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.08.2029	Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



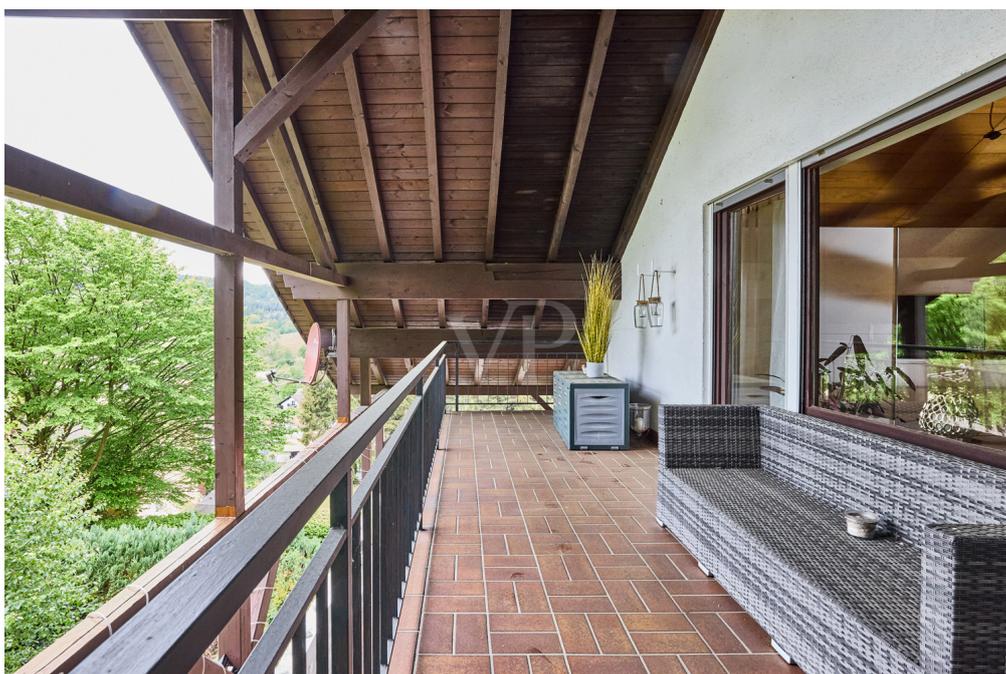
CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

Una prima impressione

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 m² auf einem Grundstück von ca. 618 m², 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.

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 172.00 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24177009 - 64739 Höchst im Odenwald

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

Braunstraße 8-10 Odenwald
E-Mail: odenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com