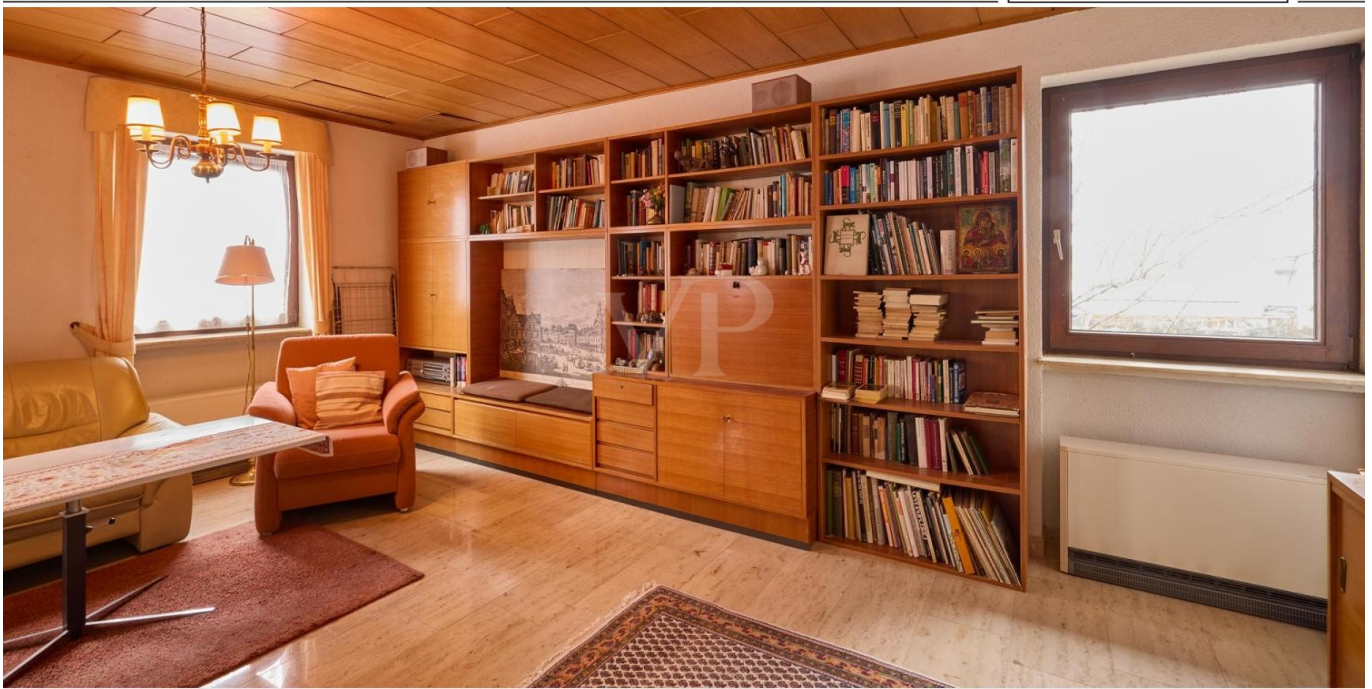


Erzhausen

# Gemütliche OG-Wohnung mit Garten zzgl. Apartment im DG

Property ID: 25005010



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

PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## At a glance

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Property ID          | 25005010  |
| Living Space         | ca. 97 m² |
| Floor                | 1         |
| Rooms                | 3.5       |
| Bedrooms             | 2.5       |
| Bathrooms            | 2         |
| Year of construction | 1958      |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 229.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                            |

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Energy Data

|                                |                              |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | ELECTRICITY                  | Final Energy Demand                                  | 195.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 13.01.2035                   | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1991                      |

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



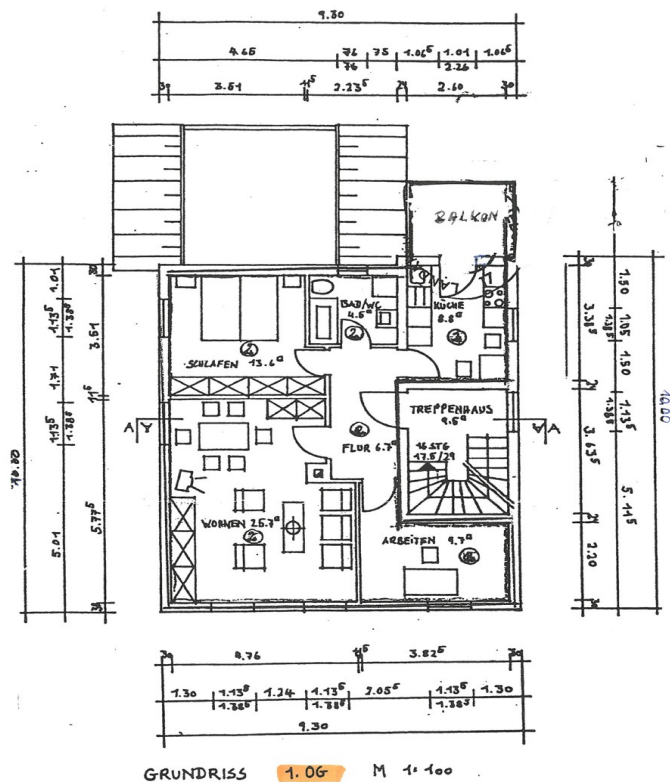
Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## The property



Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

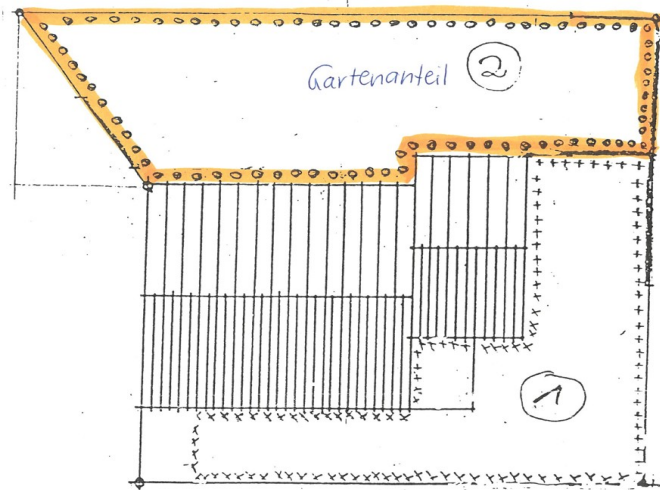
## Floor plans





GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100

Lageplan mit Sondernutzungsrechten



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## A first impression

Diese helle und gemütliche Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche im Obergeschoss von ca. 75,5 m<sup>2</sup> mit 2,5 Zimmern und im Dachgeschoss von nochmals 22 m<sup>2</sup> mit 1 Zimmer. Das Haus wurde in 1958 erbaut und die zum Verkauf stehende Wohnung wurde in 1983 aufgestockt. In der Obergeschoss-Wohnung sind vom Eingangsbereich aus alle Zimmer erreichbar. Das großzügige Wohnzimmer mit direkt angrenzendem Esszimmer bzw. Büro dient als Mittelpunkt der gemütlichen Wohnung. Ein großer Vorteil ist, dass ein Kaminofen wieder eingebaut werden kann und somit die Energiekosten reduziert werden. Der schöne Balkon ist über die geräumige Küche begehbar und lädt zum Sonnen oder Frühstücken an warmen Tagen ein. Das ansprechende Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad vervollständigen das Raumprogramm auf dieser Etage. Das zusätzliche Ein-Zimmer-Apartment im Dachgeschoss mit Schlaf-/Wohnzimmer, Duschbad mit Fenster sowie einer Pantry-Küche kann vielfältig genutzt werden und eignet sich ideal als Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Auch besteht die Möglichkeit, das Apartment zu vermieten. Der eigene großzügige Gartenanteil ist ein weiteres Highlight und bietet Platz für Freizeitaktivitäten im Freien oder zur Erholung im Grünen. Das vorhandene Gartenhäuschen bietet den gewünschten Stauraum für die Gartengeräte. Zusammenfassend bietet Ihnen diese Wohnung Potenzial in vielerlei Hinsicht: von der flexiblen Nutzung der Räume über die Gelegenheit zur Realisierung Ihrer Wünsche bis zu den Vorzügen eines eigenen Gartenanteils.

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Details of amenities

- \* Kleine Wohneinheit
- \* OG-Wohnung mit zusätzlichem 1-Zimmer-Apartment im DG
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Großzügiges Wohnzimmer
- \* Kaminofeneinbau möglich
- \* Eigener großzügiger Gartenanteil mit Gartenhäuschen

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## All about the location

Die Wohnung liegt am Ortsausgang von Erzhausen, unmittelbar am Feldrand. Alles für den täglichen Bedarf, ist bequem zu Fuß zu erreichen. Gute Verkehrsanbindungen: 10 Autominuten zur BAB, 15 Autominuten nach Darmstadt, 25 Autominuten nach Frankfurt-Flughafen, Kindergarten u. alle Schulen vor Ort Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln. 7 Minuten Fußweg zur S-Bahn. In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten sowie eine Grundschule. Die bekannte Hessenwaldschule in Weiterstadt wird zahlreich von Schülern aus Erzhausen besucht. 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 waldreiche Umgebung lädt zu Wanderungen, Spaziergängen und ausgedehnten Fahrradtouren ein.

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 195.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25005010 - 64390 Erzhausen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)