Erbach, Bullau

Moderne Doppelhaushälfte - Perfekt für Singles oder Paare in Feldrandlage

??????? ????????: 25177002

???? ??????: 199.000 EUR • ?????????: ca. 81 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 393 m²

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ??? ?????

??????? ????????	25177002
?????????	ca. 81 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1981
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	199.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2016
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 21 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	14.02.2035
???? ?????????	?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	155.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1981

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

?? ???????

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1981, die 2016 umfassend renoviert wurde.

Die Immobilie befindet sich in Erbach, Ortsteil Bullau in Feldrandlage und bietet eine gut durchdachte Raumaufteilung mit Splitlevel.

Die Wohnfläche verteilt sich über mehrere Ebenen und bietet ausreichend Platz für Singles oder eine kleine Familie. Der Wohnbereich wird durch einen Holzofen ergänzt, der nicht nur eine angenehme Atmosphäre schafft, sondern auch das gesamte Haus mit seiner Wärme versorgt.

Die Einbauküche wurde 2016 erneuert und besticht durch ihre hochwertige Verarbeitung. Sie bietet reichlich Stauraum sowie moderne Elektrogeräte.
Das Tageslicht-Badezimmer wurde ebenfalls 2016 modernisiert. Ein besonderes Highlight ist die bodentiefe Dusche.
Das Haus verfügt über einen Kellerraum, eine Waschküche und einen Dachboden, der zusätzlich mit einer Geschossdeckendämmung ausgestattet wurde.
Diese trägt zur Energieeffizienz der Immobilie bei.

Im Jahr 2016 wurden zusätzlich die Türen ausgetauscht, und die Terrasse neu gestaltet. Der großzügige Garten bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine Gartenhütte steht für zusätzlichen Stauraum oder als Rückzugsort zur Verfügung. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Garage, die direkt an die Terrasse angrenzt. Sie bietet Platz für ein Fahrzeug sowie Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein Haus zu erwerben, das durch regelmäßige Modernisierungen in einem sehr guten Zustand ist.

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

????????????? ??? ???????

- Kaminofen im Wohnzimmer
- vollständig modernisiert
- Garage mit Terassenzugang
- 2 Stellplätze
- großzügiger Garten
- Gartenhütte
- 4 Zimmer
- Einbauküche
- Kellerraum
- Dachboden
- Feldrandlage
- Splitlevel
- überdachte Terrasse

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

??? ??? ??? ??????????

Bullau, ein Stadtteil von Erbach im Odenwald, liegt auf einer Höhe von etwa 515 Metern und hat rund 376 Einwohner. Die Verkehrsanbindung erfolgt hauptsächlich über die Kreisstraße 42, die von Erbach über Erlenbach nach Bullau führt und dort endet.

Für umfassendere Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten nutzen die Bewohner die Angebote in der Kernstadt Erbach oder in umliegenden Gemeinden.

Die Freiwillige Feuerwehr Bullau engagiert sich aktiv im Bereich der kritischen Infrastruktur und führt regelmäßig Übungen durch, um auf Notfälle vorbereitet zu sein.

Zusammenfassend verfügt Bullau über grundlegende infrastrukturelle Einrichtungen. Für weiterführende Dienstleistungen und Angebote greifen die Bewohner auf die umliegenden Städte und Gemeinden zurück.

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com