

Riedstadt / Erfelden

# Renovierte Immobilie mit moderner Ausstattung und Baugrundstück im Angebot

Property ID: 23223022



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

**PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 253 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.120 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

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

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## At a glance

Property ID	23223022	Purchase Price	590.000 EUR
Living Space	ca. 253 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 66 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1965		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	24.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.06.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



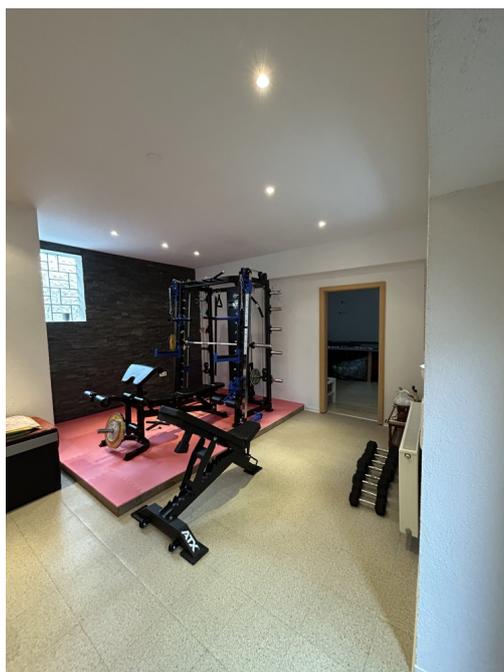
Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## The property



Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus, Baujahr 1965, das umfangreich saniert wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 253 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1120 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus ist ideal für große Familien geeignet und überzeugt durch eine ausgeklügelte Raumaufteilung, bestehend aus acht Zimmern, davon sechs Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer und einem separaten Gäste - WC im Erdgeschoss.

Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer, das mit einem modernen Kaminofen aus dem Jahre 2023 ausgestattet ist. Hier sorgen Fliesen und Laminatböden für eine angenehme Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche lässt mit Markengeräten und einer Granitarbeitsplatte keine Wünsche offen. Für Kochliebhaber gibt es zusätzlich einen Landhausherd der Marke Esse. Die zwei modernisierten Badezimmer befinden sich jeweils im Erd- und Obergeschoss. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein separates Gäste - WC im Erdgeschoß. Das Haus verfügt über eine zentrale Luft - Wasser-Wärme Pumpe, ebenfalls installiert 2023, die für angenehme Wärme und Energieeffizienz sorgt und einen umweltfreundlichen Betrieb gewährleistet. Teils dreifach verglaste Fenster tragen zur optimalen Isolierung bei. Im Außenbereich bietet die Immobilie drei Balkone und Terrassen, darunter eine großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen einlädt. Eine weiter, überdachte Terrasse befindet sich hinter dem Haus. Der große Hofbereich ist ideal für verschiedene Freizeitaktivitäten geeignet und wird durch ein elektrisches Hoftor abgeschlossen. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Scheune, die nicht nur Platz für Fahrzeuge aller Art bietet, sondern auch mit einer Wallbox ausgestattet ist. Hinter der Scheune befindet sich ein ausgewiesenes Baugrundstück mit ca. 550 m<sup>2</sup>, das zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

Die Ausstattungsqualität des Hauses ist gehoben und die Sanierungsarbeiten wurden sorgfältig ausgeführt, um sowohl den historischen Charme des Hauses zu bewahren als auch modernen Annehmlichkeiten zu integrieren.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung, die durch ihre gute Anbindung und Infrastruktur besticht. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für all jene, die ein großzügiges und modern ausgestattetes Zuhause suchen.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin , um sich selbst ein Bild von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie zu machen und sich vor Ort zu überzeugen.

Bitte freundlichst um Beachtung: der veröffentlichte Energieausweis ist nicht mehr relevant, da im Februar 2023 eine neue Luft-Wasser-Wärme Pumpe installiert wurde.

Exklusiv bei von Poll Immobilien Groß Gerau. Sie erreichen mich auch sonntags telefonisch.

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen.

Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch,  
0163/ 780 780 7, E- Mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Details of amenities

- \* Luft - Wasser - Wärme Pumpe ( 2023)
- \* Fliesen
- \* Laminatböden
- \* hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Granitarbeitsplatte
- \* Landhausherd, Marke Esse
- \* zwei Badezimmer ( EG + OG)
- \* separates G - WC im EG
- \* Kaminofen im Wohnzimmer (2023)
- \* teils Dreifachverglasung
- \* Dachterrasse
- \* Scheune zum Parken mit Wallbox
- \* separate Terrasse überdacht
- \* großer Hofbereich
- \* elektrisches Hoftor
- \* hinter der Scheune ausgewiesenes Baugrundstück mit ca. 550 qm

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## All about the location

Erfelden liegt im südlichen Rhein-Main Gebiet in Hessen und ist mit etwa 4300 Einwohnern eines der kleineren Stadtteile von Riedstadt.

Unter anderem kommen in Erfelden Wassersportler voll auf ihre Kosten. Egal ob für Eigentümer einer Yacht, Angler oder Menschen, die am Wasser einfach nur die Seele baumeln lassen möchten: Erfelden ist der ideale Wohnort.

Der direkte Zugang zum Kühkopf, dem größten Naturschutzgebiet Hessens, rundet das Freizeitangebot auch für Wanderer und Radsportler ab.

Neben diversen Kindergärten und einer Grundschule in Erfelden, sind alle anderen Schulformen in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Der Bahnhof im angrenzenden Stadtteil Goddelau bietet eine direkte Verbindung nach Frankfurt und Mannheim und wer lieber mit dem eigenen Auto fährt, kommt über die B42 und die B44 schnell und bequem auf die Autobahn (A67) und hat von dort eine super Verbindung ins ganze Rhein-Main Gebiet.

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.6.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 24.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Property ID: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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