

Riedstadt / Erfelden

Kochen, Backen, Heizen.....eben zu Hause

CODE DU BIEN: 23223022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 253 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.120 m²

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23223022
Surface habitable	ca. 253 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	640.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 66 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	24.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.06.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



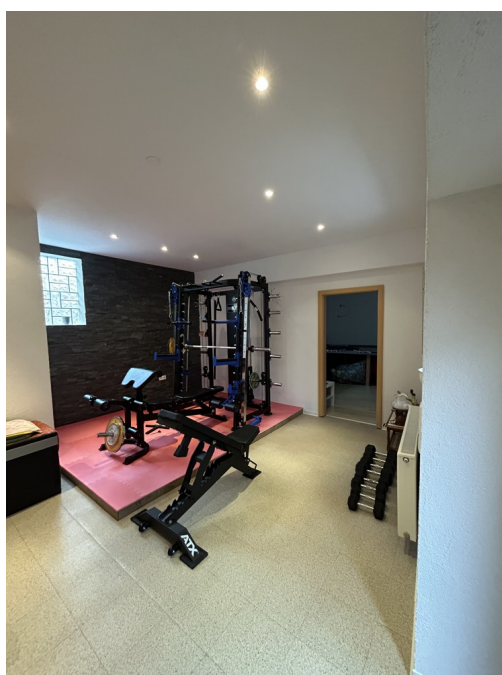
CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

La propriété



CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

Une première impression

Ländlich ruhig gelegen und doch mitten im pulsierenden Leben, erwartet Sie diese einwandfrei, sanierte Immobilie in sofort bewohnbarem Zustand. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen. Das im Anschluß hinter der intakten Scheune sich angrenzende Baugrundstück mit ca. 520 qm bietet enorm viel Privatsphäre. Das Haus präsentiert sich auf der Erdgeschoss Ebene für den Tagesbedarf, mit Duschbad, Küche mit Zugang in den Hof und zwei schönen Räumen, wobei der größere mit dem Kachelofen (derzeit nicht angemeldet) sich als Büro eignen würde. Die obere Ebene bietet Schlafräume ein Badezimmer, großzügiges Wohnzimmer mit Kamin (2023). Im Dachgeschoß stehen zwei gemütliche Zimmer zur Verfügung, eines mit Dachterrasse und Blick über die Dächer von Erfelden. Im Kaufpreis enthalten ist ein hinter der großen Scheune gelegenes Baugrundstück mit ca. 520 qm. 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

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 24.20 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 23223022 - 64560 Riedstadt / Erfelden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Eric Preu

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com