

Riedstadt / Erfelden

# Reihenmittelhaus mit Tageslichtbad in ruhiger und gepflegter Wohnlage

Número da propriedade: 25223008



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

PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 158 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Numa vista geral

Número da propriedade	25223008
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	398.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 55 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	75.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.03.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

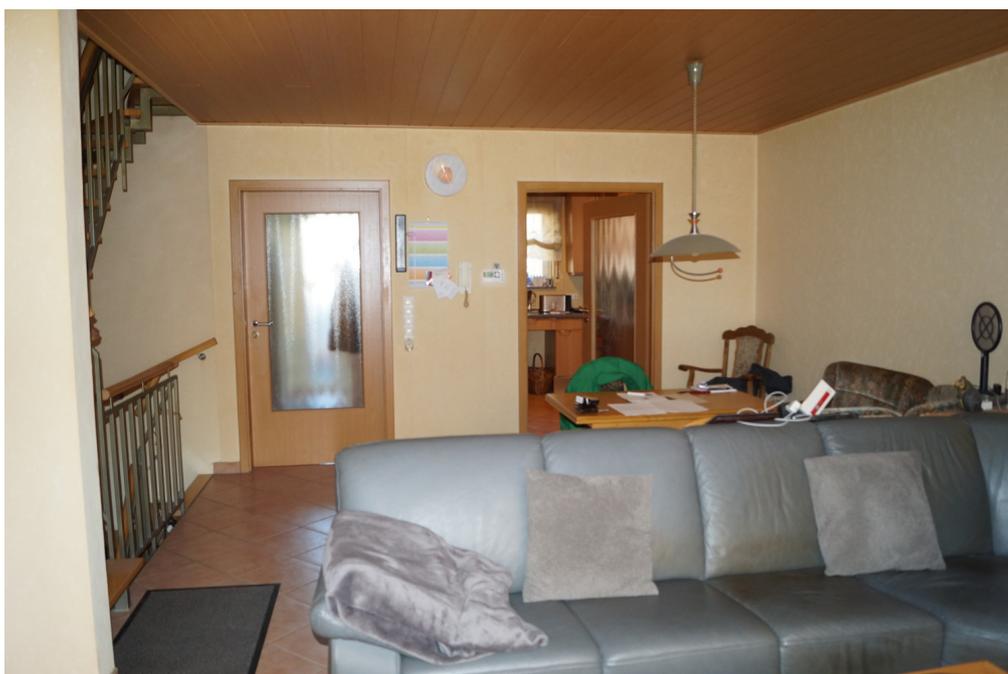
Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## O imóvel



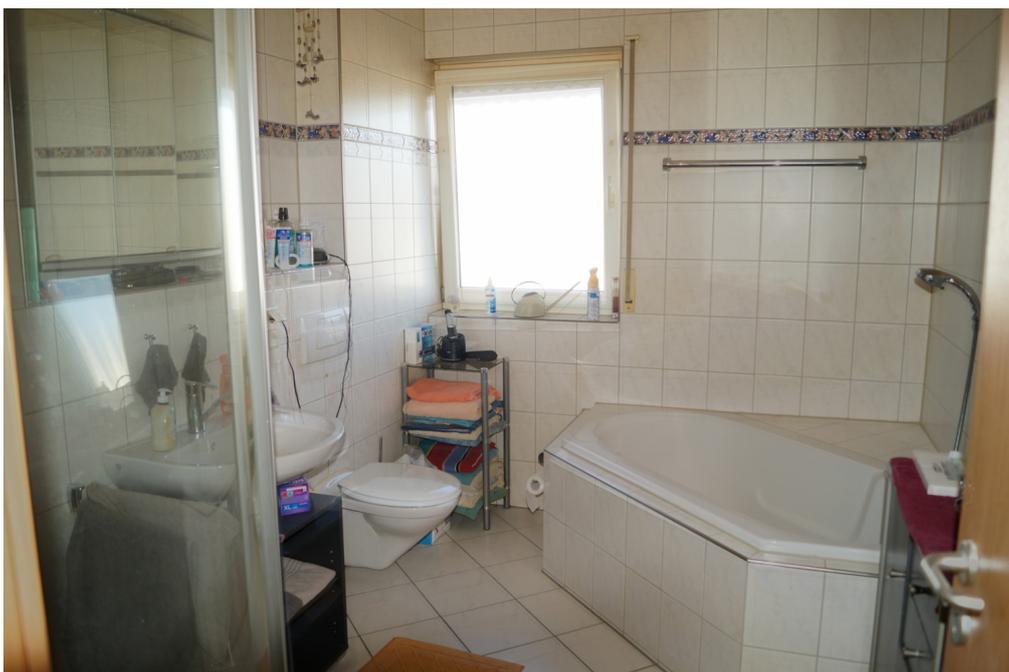
Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## O imóvel



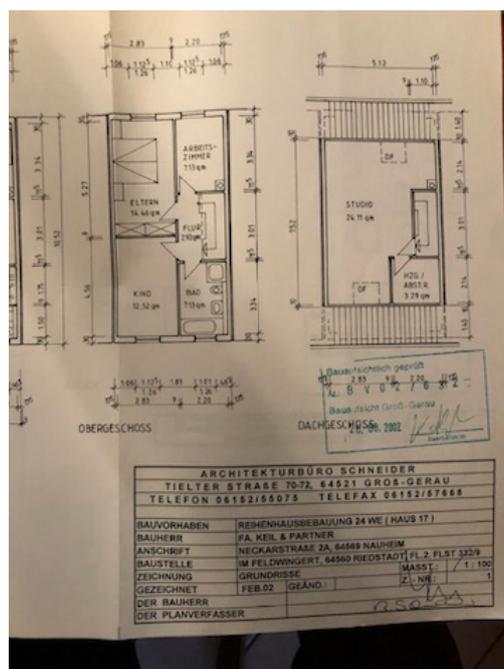
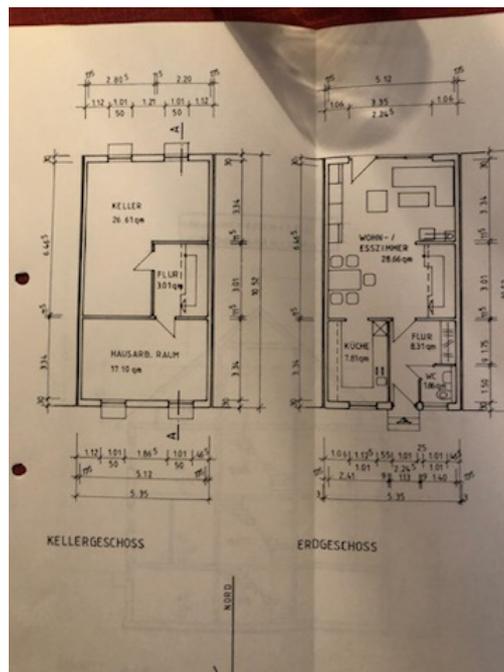
Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## O imóvel



Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## O imóvel



**Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

## Uma primeira impressão

Dieses solide gebaute Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2004 befindet sich in gepflegter, ruhiger Wohnlage von Erfelden, am Ende einer Sackgasse. Die Immobilie wird bis heute ausschließlich von den Eigentümern (Ehepaar) bewohnt. Eine nach Süden ausgerichtete Terrasse mit elektrischer Markise und einem kleinen überschaubaren Garten mit Gartenhütte, bietet Platz zum Genießen. Die Immobilie eignet sich für eine Familie mit 3 Kindern. Die beiden PKW - Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Das Haus ist komplett unterkellert. **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)

Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Detalhes do equipamento

- \* Fliesen
- \* Tageslichtbad ( trotz RMH) mit Wanne und Dusche
- \* G - WC
- \* elektrische Rollläden
- \* Glasfaseranschluss
- \* Starkstromanschluss für ein Elektroauto
- \* Dachstudio mit elektrischer Außenbeschattung
- \* verschiedene Einbauten ( Ankleide, Garderobenschrank)
- \* Gartenhütte mit Stromanschluss
- \* zwei PKW - Stellplätze
- \* Entkalkungsanlage
- \* Terrasse mit elektrischer Markise
- \* Gartenausgang für Grünschnittentsorgung

**Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 75.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 25223008 - 64560 Riedstadt / Erfelden

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau  
E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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