

## Einfamilienhaus in Erbach - Dorf-Erbach



1-2 Familienhaus / optimal für Hand- und Heimwerker /  
auch zur Vermietung geeignet

Immobilien. Finanzierung. Bausparen. Versicherungen.

 **ImmobilienCenter**  
**Sparkasse Odenwaldkreis**

Werner-von-Siemens-Straße 19  
64711 Erbach

Telefon: +49 6062 50 302

Telefax: +49 6062 50 309

E-Mail: [Immo-makler@sparkasse-odenwaldkreis.de](mailto:Immo-makler@sparkasse-odenwaldkreis.de)

Internet: [www.sparkasse-odenwaldkreis.de](http://www.sparkasse-odenwaldkreis.de)

Ansprechpartner:



Sven Neff

## Immobilien­daten in der Übersicht

<b>Grundstück:</b>	ca. 496 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b>	ca. 1925
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 204,94 m <sup>2</sup>	<b>letzte Modernisier.:</b>	ca. 1974
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 67,31 m <sup>2</sup>	<b>Zustand:</b>	renovierungsbedürftig
<b>Zimmer:</b>	8	<b>Bauweise:</b>	Massivbau
<b>Garage:</b>	1	<b>Energieträger:</b>	Öl
<b>Stellplatz:</b>	---	<b>Energiewert:</b>	348,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) Wohngebäude bedarfsorientiert, Klasse: H
<b>derzeitige Nutzung:</b>	eigengenutzt	<b>verfügbar ab:</b>	2-3 Monate nach Kauf
<b>Ausstattung:</b>	Abstellraum, Badewanne, Balkon, Dusche, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Tageslichtbad, Terrasse, zweites Bad		

**Besonderheiten:** Aufteilung in zwei Wohneinheiten denkbar

## Kaufpreis: 225.000 EUR

**Courtage:** Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist vom Käufer eine Courtage an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH in Höhe von 3,57 % inkl. ges. MwSt. zu zahlen.

**Besichtigung:** Besichtigungen sind nur nach Terminabsprache mit uns möglich.



Garage und Treppenaufgang

## Objektdaten in der Übersicht

### Objektbeschreibung

Sie sind handwerklich geschickt und auf der Suche nach einem großen Mehrgenerationenhaus? Dann haben wir hier ein attraktives Angebot für Sie! Aber auch Anleger, die noch Abschreibungspotenzial für Ihre Renovierungskosten suchen sind hier richtig!

Dieses mit ca. 204m<sup>2</sup> sehr große Einfamilienhaus (8 Zimmer, 2 Küchen und 2 Bäder) wurde in der Vergangenheit durch zwei Generationen genutzt, so dass es praktisch zwei Wohnungen (3 ZKB im EG, sowie 5 ZKB im OG) bietet. Die Wohnungen sind aktuell nicht "abgeschlossen", d.h. sind nicht durch Wohnungstüren getrennt (was mit überschaubarem Aufwand realisierbar ist). Es kann dementsprechend von einer großen Familie alleine oder in Form von zwei Mietwohnungen genutzt werden.

Ursprünglich im Jahr 1925 erbaut, wurde es durch mehrere An- und Umbauten letztlich im Jahr 1974 in seinen heutigen Zustand versetzt. Es bietet Ihnen oder Ihren Mietern unter anderem zwei große Wohnzimmer, einen Balkon mit sonniger Süd-West Ausrichtung und Blick über die Nachbarschaft, sowie einen großen Vorgarten. Dieser kann mittels einer Hecke oder einem Sichtschutzzaun bei Bedarf auch in eine gemütliche Grillecke verwandelt werden. Verschiedene Kellerräume und eine Garage runden das Platzangebot des Hauses ab.

Ohne Fleiß kein Preis! Auch wenn sich das Haus grundsätzlich in einem gepflegten Zustand befindet, stehen umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Der Einbau einer Zentralheizung (aktuell wird mit Einzelöfen geheizt), die Erneuerung der Elektroinstallation, sowie der Austausch von Boden- und Wandbelägen sind nur einige Beispiele hierfür.

Neugierig geworden? Gerne stellen wir Ihnen detaillierte Grundrisse, einen Lageplan zum Grundstück sowie unsere 360°-Online Besichtigungstour zur Verfügung. Bitte hierfür einfach eine Kontaktanfrage an unser Büro stellen.

### Ausstattung:

- Umfangreicher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf
- Aufteilung in zwei Wohnungen (3 ZKB im EG und 5 ZKB im OG) denkbar
- Wohnfläche im EG ca. 87 m<sup>2</sup>, Räume im OG ca. 118 m<sup>2</sup>
- Großes Wohnzimmer mit umlaufenden Balkon im OG
- Ofenheizung (Öl- bzw. Elektroöfen; der Einbau einer Zentralheizung wäre sinnvoll)
- Fenster zum größten Teil 2-fach verglast (Bj. in den 1980iger), vereinzelt einfach verglast
- Garage
- diverse Kellerräume
- Großer Vorgarten mit Platz für einen Grillplatz

## Objektdaten in der Übersicht

### Lage:

Sie oder Ihre Mieter wohnen hier in gepflegter Lage von Erbach - Ortsteil Dorf-Erbach. Einkaufsgelegenheiten, Schulen und ein Metzger sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Dorf Erbach mit seinen knapp 1.700 Einwohnern am Nord-Ost-Rand der Bundesstraße 47 ist direkt an die Kreisstadt Erbach angegliedert. Für Ortsunkundige ist die Grenze zwischen Erbach und dem Stadtteil Dorf-Erbach nicht zu erkennen. Das bedeutet, dass den Einwohnern von Dorf Erbach die komplette Infrastruktur der Kreisstadt ohne Einschränkung zur Verfügung steht. Schulen, Kitas, Ärzte, das Gesundheitszentrum und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten inbegriffen.

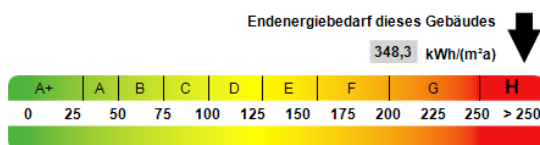
Eine Metzgerei mit Mittagstisch sorgt in Dorf Erbach für Ihr leibliches Wohl.

Ebenfalls in Fußwegentfernung erreichen Sie das Naherholungsgebiet „Dreiseetal“, das von Wanderern, Ausflügler, Joggern sowie Hunden und Herrchen sehr geschätzt wird.

Weitere zahlreiche Sportmöglichkeiten werden im Dorfgemeinschaftshaus angeboten. Hier befindet sich auch einer der beiden Spielplätze sowie ein Mountainbike-Übungsplatz.

Der City-Bus lässt Sie in kurzer Zeit auch ohne Auto Ihre Ziele in Erbach und Michelstadt erreichen. Die Entfernung nach Darmstadt beträgt etwa 50 km, nach Heidelberg ca. 54 km.

### Grafik der Energiewerte:



## Galerie



Wohnzimmer im EG



Zimmer im EG

## Galerie



Schlafzimmer im EG



Bad im EG

## Galerie



Küche im OG



Kinderzimmer im OG

Flurkarte



## 1. Obergeschoss



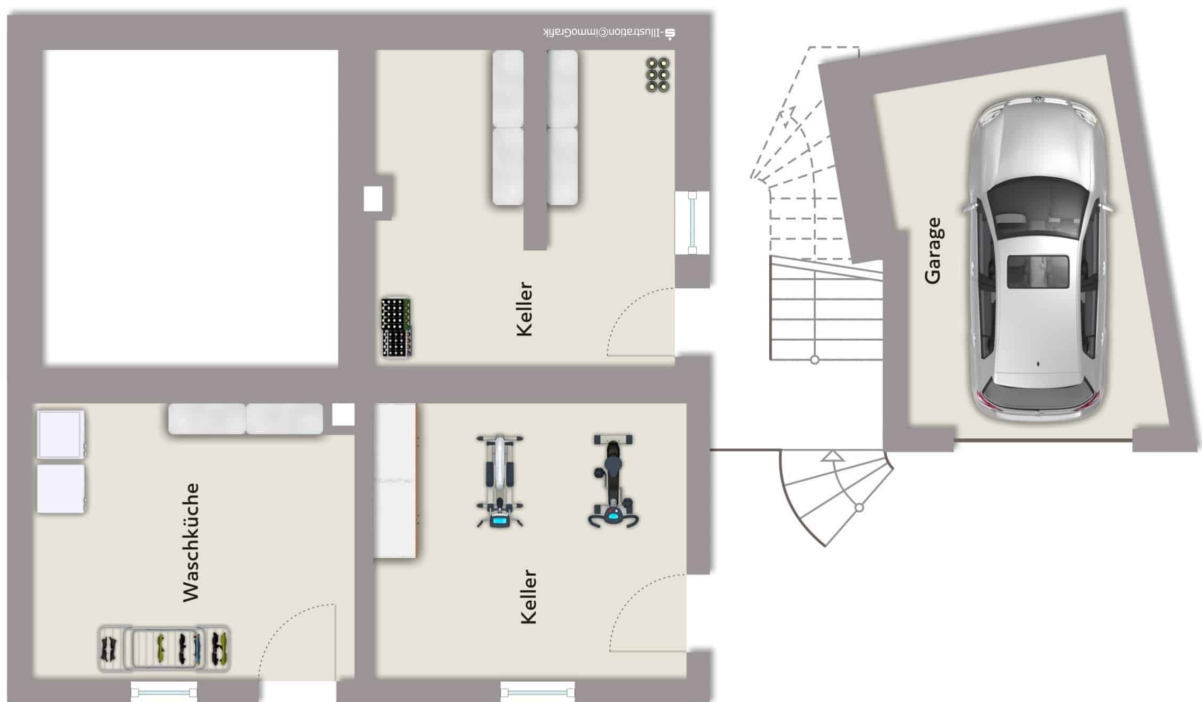
Exposplan, nicht maßstäblich

## Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich