

Erbach, Bullau

## Moderne Doppelhaushälfte - Perfekt für Singles oder Paare in Feldrandlage

Número da propriedade: 25177002



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

PREÇO DE COMPRA: 199.000 EUR • ÁREA: ca. 81 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 393 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

- 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: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25177002                                             |
| Área                   | ca. 81 m²                                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1981                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 199.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa geminada                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2016                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 21 m²                                                                   |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY                   | Consumo final de energia                                 | 155.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 14.02.2035                    | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Elétrico                      | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1981                              |

Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## O imóvel



Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25177002 - 64711 Erbach, Bullau

## Pessoa de contacto

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

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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