

## 64711 Erbach

Große ETW mit Garten und Garagen in absolut ruhiger, sonniger Süd-West-Lage nahe Erbach!



Kaufpreis  
**239.000 €**

Wohnfläche  
**135 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

Ihr Ansprechpartner  
**Volksbank Immobilien  
GmbH**

Volksbank Immobilien GmbH  
060617014280  
immobilien.voba-  
online@myonoffice.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	135 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	2
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
Aus- sen- Cour Kaufpreises) fällig mit notarieller tage	3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises) fällig mit notarieller Beurkundung

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1975
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-05-15
Endenergiebedarf	193.04
Primär-Energieträger	OEL

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen

### Ausstattung

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage

### Ausstattungs-Beschreibung

Wohl Mitte der 70er Jahre auf einem massiven Untergeschoss in Fertigbauweise erbaut, der Dachgeschoss-Ausbau erfolgte 1983, bietet die von uns angebotene Wohnung – Sie umfasst das komplette Erd- & Dachgeschoss !!! – vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich auf ca. 90 qm Wohnfläche der großzügige Wohn-Ess-Bereich mit Zugang zur nach Süd-Westen ausgerichteten 34 qm großen Terrasse, die Küche, Schlaf- und Kinderzimmer, das Bad, Windfang und der Flur, im Dachgeschoss stehen auf ca. 44 qm Wohnfläche zwei große Studioräume, eine kleine Küche und ein Bad zur Verfügung. Diese Etage kann auch als eigenständige Wohnung genutzt werden. Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss noch ein Kellerraum. Insgesamt stehen Ihnen somit ca. 135 qm reine Wohnfläche zur Verfügung.

.....  
Online-ID:  
YDUFBCMw

.....  
Objekt-Nr.:  
5804



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Zwar wurden 2004 / 2006 die Fenster erneuert, neue Dachflächenfenster eingebaut und das Bad neu gestaltet, doch muss aufgrund des Alters der Immobilie mit weiteren Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten kalkuliert werden.

Auf dem 719 qm großen Grundstück, in einer Sackgasse absolut ruhig gelegen, befinden sich noch eine großzügige Garagenanlage – 2 Garagenplätze gehören zur Wohnung – und ein kleiner Schuppen, der ebenfalls Bestandteil unseres Angebots darstellt. Durch die Ausrichtung des Bauplatzes genießen Sie hier den ganzen Tag die Sonne und den herrlichen Blick über die Wälder und Wiesen des Mittleren Odenwalds.

## Objektbeschreibung

---

In Erlenbach, einem direkt angrenzenden Ortsteil von Erbach, bieten wir diese interessante Immobilie an. Ins Zentrum der Odenwälder Kreisstadt sind es nur wenige Minuten und Dinge des täglichen Bedarfs sind so auf kurzem Wege erreichbar.

## sonstige Angaben

---

Die Wohnung wird zurzeit vom Verkäufer komplett selbst genutzt und ist ab Anfang 2026 frei. Somit stellt das Objekt durchaus auch eine attraktive Alternative für den Kapitalanleger dar, kann aber auch nur teilvermietet oder komplett selbst genutzt werden – ein wahres Allround-Talent!

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieser Immobilie!

## Objekt-Titel

---

Große ETW mit Garten und Garagen in absolut ruhiger, sonniger Süd-West-Lage nahe Erbach!

## Impressionen

---



