

| | | |
|-------------|--|------------------------|
| OBJEKT | DREIFAMILIENHAUS | |
| LAGE | Erlenbach | |
| BAUJAHR | 1980 | |
| WOHNFLÄCHE | 1.WG | ca. 120 m ² |
| | 2. WG | ca. 93 m ² |
| | DG | ca. 49 m ² |
| | gesamt | ca. 262 m ² |
| NUTZFLÄCHE | EG gewerblich | ca. 92 m ² |
| | allgem. Nutzfläche | ca. 35 m ² |
| | gesamt | ca. 127 m ² |
| GRUNDSTÜCK | 5,10 ar | |
| KAUFPREIS | 560.000,- € | |
| AUFTEILUNG | <u>Erdgeschoß:</u> Eingang, Werkstatt, 2 x Büro, WC mit Dusche, 2 x Keller, Heizung, Waschküche, 3 einzelne Garagen <u>1. Wohngeschoß:</u> Flur, WC mit Du, Badezimmer, Hauswirtschaftsraum Küche – Vorrat, Schlafen, Wohnen, Essen, Wintergarten, großer Balkon <u>2. Wohngeschoß:</u> Flur, Arbeiten, WC, Badezimmer, Eltern, Küche, Wohnen-Essen, Loggia verbunden mit dem sehr großen umlaufenden Balkon <u>Dachgeschoß:</u> 2 ausbaute Räume, 2 nicht ausbaute Räume | |
| AUSSTATTUNG | Vollholzmosaikparkett, Rauputz, Tapeten, 2 ältere jedoch gepflegte Einbauküchen, Sanitär z.T. baujahrtypisch, Holzisofenster, Kachelofen, offener Kamin, 1 komplett modernisiertes Badezimmer, angebauter Wintergarten, z.T. Holzdecken mit Halos, z.T. Teppichböden | |
| HEIZUNG | Elektrische Blockheizung ENERGIEBEDARF: 155,7 kWh/(m ² *a) | |

**INFORMATION ZUR
LAGE**

Im traditionellen Weinort Erlenbach steht in gewachsener Lage dieses große solide 3 Familienhaus. Ob tägliche Versorgung, Kultur, Freizeit oder Sport, hier sind Sie bestens versorgt. Ebenso werden Sie die Verkehrsoptionen schätzen

**INFORMATION ZUM
OBJEKT**

Der Erbauer hat lange Jahre selbst mit seiner Familie das ganze Haus gerne bewohnt. Die Geschäftsräume sind heute noch im EG. Es wurde sehr solide erstellt, über die Jahre investiert und gepflegt, wie Wintergarten, Badsanierung, etc., dann wurde das Haus in drei Wohnung geteilt. Die mittlere Wohnung ist vermietet, das DG und das 1. Wohngeschoß sind leer. Den Ausblick kann Ihnen niemand nehmen - ebenso die gute Nachbarschaft. Drei einzelne Garagen runden dieses besondere Angebot ab.

HINWEIS

Wir bemühen uns alle Angaben im Exposé so vollständig wie möglich zu machen. Da wir jedoch auf die Informationen der Auftraggeber angewiesen sind, können wir keine Gewähr dafür übernehmen.

BESICHTIGUNG

Besichtigungen gerne nach vorheriger Terminabsprache mit Frau Keppler unter 07131-279 6420 oder 0171-7501947

Unser Angebot ist ausschließlich für die uns namentlich bekannten Interessenten bestimmt.

HONORAR

Bei Kauf berechnen wir dem Käufer das ortsübliche Nachweis- bzw. Vermittlungshonorar – zahlbar bei notarieller Beurkundung (4,165 % inkl. 19% ges. MwSt. aus dem Vertragswert).

HINWEIS

Wir sind auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler bzw. Doppelmakler im Sinne des § 654 BGB gegen Honorar tätig.