

**Biebergemünd**

# Eigentumswohnung mit 6 Zimmern auf 2 Ebenen

**Objektnummer: 26297023**



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

**KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6**

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26297023      |
| Wohnfläche   | ca. 169,13 m² |
| Zimmer       | 6             |
| Schlafzimmer | 5             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2001          |
| Stellplatz   | 1 x Carport   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 395.000 EUR                                                                        |
| Wohnungstyp                   | Maisonette                                                                         |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2016                                                                               |
| Zustand der Immobilie         | gepflegt                                                                           |
| Ausstattung                   | Terrasse, Kamin,<br>Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                   |

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergie-verbrauch        | 131.96 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 06.05.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 2001              |

Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd

## Die Immobilie



Dachgeschoss

Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd

## Die Immobilie



Erdgeschoss

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

## Ein erster Eindruck

**Eigentumswohnung über zwei Etagen mit Gartenanteil und herrlicher Aussicht**

Diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung verbindet das Wohngefühl eines eigenen Hauses mit den Vorteilen einer überschaubaren Zwei-Parteien-Hausgemeinschaft. Auf rund 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über zwei Etagen, stehen insgesamt sechs Zimmer zur Verfügung – fünf davon lassen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Die Wohnung eignet sich damit besonders für Familien oder Paare, die sich viel Platz und ein echtes Zuhause wünschen, gleichzeitig aber bewusst nicht die vollständige Verantwortung und den Aufwand eines klassischen Einfamilienhauses übernehmen möchten.

Das im Jahr 2001 errichtete Haus umfasst lediglich zwei Wohneinheiten. Die hier angebotene Wohnung befindet sich über der kleineren Erdgeschosswohnung und bietet dadurch eine angenehme und private Wohnsituation mit nur einer weiteren Partei im Haus.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, zur Wohnung gehörende Gartenanteil von rund 220 m<sup>2</sup>. Hier lässt sich der Wunsch nach einem eigenen Garten verwirklichen – ob zum Spielen, Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Der Grundriss ist großzügig und zugleich gut durchdacht. Neben den sechs Zimmern stehen ein Gäste-WC sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Der offene und weitläufige Charakter der Wohnung schafft viel Raum für individuelle Wohnideen.

Besonders hervorzuheben ist die schöne Aussicht über die umliegende Landschaft von Biebergemünd-Lanzingen. Die ruhige, naturnahe Lage bietet viel Erholung und Privatsphäre, ohne dabei auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Im Jahr 2016 wurde die Immobilie durch einen Anbau erweitert. In diesem Zuge wurden unter anderem teilweise dreifach verglaste Fenster eingebaut. Ebenfalls aus dem Jahr 2016 stammt die vorhandene Einbauküche.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein Kamin, der insbesondere in den kalten Monaten

eine behagliche Wärme schafft und gleichzeitig dazu beitragen kann, den Energieverbrauch zu reduzieren. Die Toiletten sind an die vorhandene Zisterne gekoppelt und sparen damit Wasserkosten.

Ein eigener Carport-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung. Darüber hinaus verfügt die Immobilie bereits über einen Glasfaseranschluss und bietet damit auch für das Arbeiten im Homeoffice eine zeitgemäße technische Grundlage.

Wer ein großzügiges und individuelles Zuhause mit Garten sucht, dabei aber die überschaubare Struktur eines Hauses mit nur zwei Parteien schätzt, findet hier eine interessante Alternative zum klassischen Einfamilienhaus.

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

## **Ausstattung und Details**

**Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, OSB-Bodenbelag**

- 2- fach verglaste Fenster
- Einbauküche aus 2016
- Kamin
- Balkon
- Glasfaseranschluss
- PKW-Stellplatz unter dem Carport
- Zisterne

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

## Alles zum Standort

Biebergemünd-Lanzingen in Hessen besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage, die besonders Familien ein behagliches und sicheres Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde mit rund 8.200 Einwohnern zeichnet sich durch eine geringe Bevölkerungsdichte und eine familienfreundliche Infrastruktur aus, die Raum für individuelle Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander schafft. Die suburban-rurale Atmosphäre verbindet die Vorzüge eines naturnahen Wohnens mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet, was Pendlern eine ideale Balance zwischen Beruf und Privatleben ermöglicht.

Das familienorientierte Umfeld von Biebergemünd lädt mit seiner harmonischen Gemeinschaft und der ruhigen Wohnlage zu einem sorgenfreien Alltag ein. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen einen Ort, an dem Sicherheit, Geborgenheit und eine hohe Lebensqualität selbstverständlich sind. Die weitläufigen Grünflächen und naturnahen Erholungsgebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Freizeitaktivitäten und fördern eine gesunde, aktive Lebensweise.

In unmittelbarer Nähe erwarten Sie vielfältige Einrichtungen, die das Familienleben bereichern. Für die Bildung stehen mehrere Kindergärten und Schulen zur Verfügung, darunter der Evangelische Kindergarten, der in nur etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie die Alteburg-Schule, die in rund 36 Minuten zu Fuß erreichbar ist und eine solide schulische Grundversorgung gewährleistet. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Fachärzte und Apotheken in angenehmer Reichweite gesichert, beispielsweise erreichen Sie den Kinderarzt und Allgemeinmediziner in etwa 39 Minuten zu Fuß. Für die Freizeitgestaltung bieten Spielplätze, Sportanlagen und das Dorfgemeinschaftshaus, alle in einem Radius von etwa 10 bis 25 Minuten zu Fuß, ideale Möglichkeiten für Bewegung und soziale Begegnungen. Auch gastronomische Angebote wie das Restaurant „Brunnen“ sind in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu entspannten Familienausflügen ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung, etwa 11 bis 13 Minuten, gewährleistet, sodass auch ohne eigenes Fahrzeug eine komfortable Mobilität gegeben ist.

Diese Lage in Biebergemünd bietet Familien ein harmonisches Zuhause, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeitmöglichkeiten auf natürliche Weise zusammenfinden. Hier können Sie die Zukunft Ihrer Familie in einem liebevollen und lebenswerten Umfeld gestalten.

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Objektnummer: 26297023 - 63599 Biebergemünd**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Catherine Fehr**

---

**Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb**

**Tel.: +49 6052 - 60 598 0**

**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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