

Biebergemünd

Eigentumswohnung mit 6 Zimmern auf 2 Ebenen

Property ID: 26297023



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169,13 m² • ROOMS: 6

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

At a glance

Property ID	26297023
Living Space	ca. 169,13 m²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	395.000 EUR
Type	Maisonette
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	06.05.2036

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	131.96 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

The property



Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

The property



Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

The property



Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

The property



Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

The property



Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

The property



Dachgeschoss

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

The property



Erdgeschoss

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

A first impression

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 m² 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 m². 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.

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Details of amenities

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, OSB-Bodenbelag

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

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

All about the location

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.

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Other information

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.

Property ID: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com