

Neuberg

## BUNGALOW-Highlight in BESTLAGE!

*Property ID: 25084006*

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN®



*www.von-poll.de*

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 740 m<sup>2</sup>

Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

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

Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## At a glance

Property ID	25084006	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 185 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 218 m <sup>2</sup>
Year of construction	1976	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.06.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



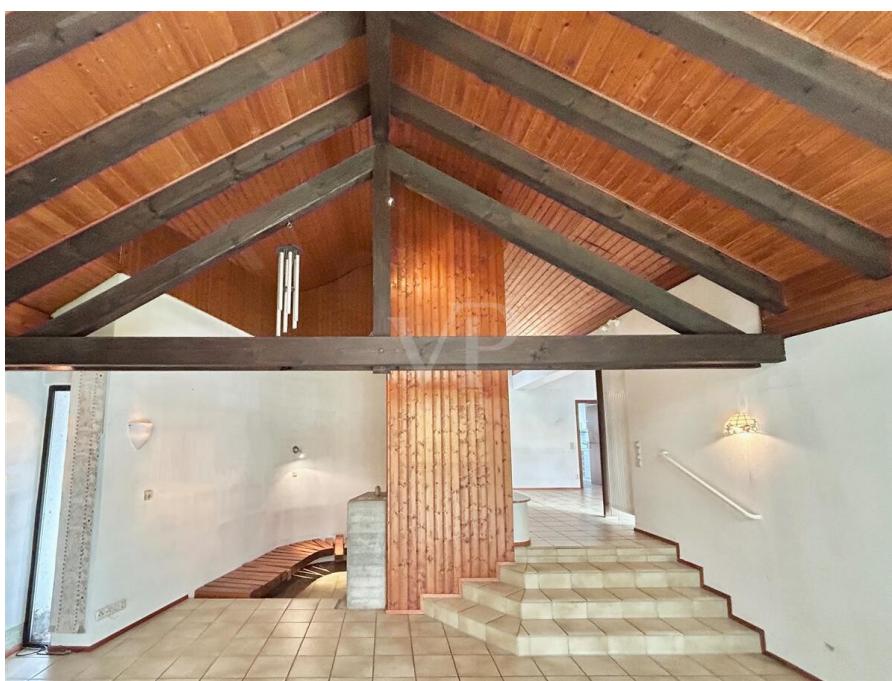
Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property



Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## A first impression

This spacious bungalow boasts a wealth of exclusive interior features and is situated in a prime residential area of Neuberg. Built in 1975 using solid construction methods, it sits on a plot of approximately 742 m<sup>2</sup> in a quiet residential setting. Its secluded garden offers a high degree of privacy. The planned modernization will provide the new residents of this stylish home with ample opportunities for personal expression and comfortable living in an excellent neighborhood – just a 30-minute drive from Frankfurt's city center and airport! The approximately 186 m<sup>2</sup> of living space is distributed across three bedrooms, a dressing room, two bathrooms, a kitchen with an adjoining pantry, and an exceptionally spacious living area, which undoubtedly forms the impressive centerpiece of the bungalow: an open-plan dining and living area of over 60 m<sup>2</sup> with an integrated fireplace and vaulted ceilings, offering a sophisticated living environment that is second to none. A fitted kitchen, a solid fireplace, and an oil-fired condensing boiler (renewed in 2013) are included, as are two terraces, a water softener, and a comfortably finished attic. A garage and two outdoor parking spaces (in front of the garage) complete this highly attractive property.

Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## Details of amenities

Der großzügige Bungalow befindet sich in bester Wohnlage Neubergs und besticht durch eine Vielzahl exklusiver Wohn- und Ausstattungsdetails:

- \* Massivbauweise
- \* Erdgeschoss: Ebenerdige ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* wohnlich ausbautes Studiozimmer im Dachgeschoß (Nutzfläche ca. 56 m<sup>2</sup>)
- \* Ruhige Wohnlage
- \* Ebenerdiges Wohnen
- \* ca. 60 m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit integriertem Kaminzimmer
- \* Giebelhohe Decke im Wohn-/Essbereich
- \* Massiver Kamin
- \* Nahezu uneinsehbarer Garten
- \* Zwei Terrassen
- \* Zwei Tageslicht-Bäder
- \* NEU in 2013: Öl-Brennwertheizung
- \* Küche mit angrenzendem Vorratsraum
- \* Einbauküche inklusive
- \* Masterschlafzimmer mit Ankleidezimmer en-suite
- \* Entkalkungsanlage
- \* Garage
- \* Zwei PkW-Stellplätze (vor der Garage)
- \* u. v. m.

**Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg**

## All about the location

Die Gemeinde Neuberg liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und grenzt an die Nachbargemeinden Hammersbach und Ronneburg sowie die Städte Langenselbold, Erlensee und Bruchköbel. Neuberg besteht aus den Ortsteilen Ravolzhausen und Rüdigheim.

Nur wenige Fahrminuten entfernt gewährleisten sehr gute Autobahn-Anbindungen an A45 und A66 schnelle Verbindungen in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebietes, beispielsweise nach Frankfurt am Main, Hanau, Gießen und Fulda. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten und allen Schulformen in unmittelbarer Nähe runden die Attraktivität dieses Standortes ab.

Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.6.2031.

Endenergiebedarf beträgt 177.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel

Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4

E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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