

**Bürgstadt**

# Energy-efficient house close to nature with a granny flat

*Property ID: 24007014*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203,34 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 868 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

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

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## At a glance

Property ID	24007014
Living Space	ca. 203,34 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	1.050.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstückanteil des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## The property



Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## The property



Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## The property



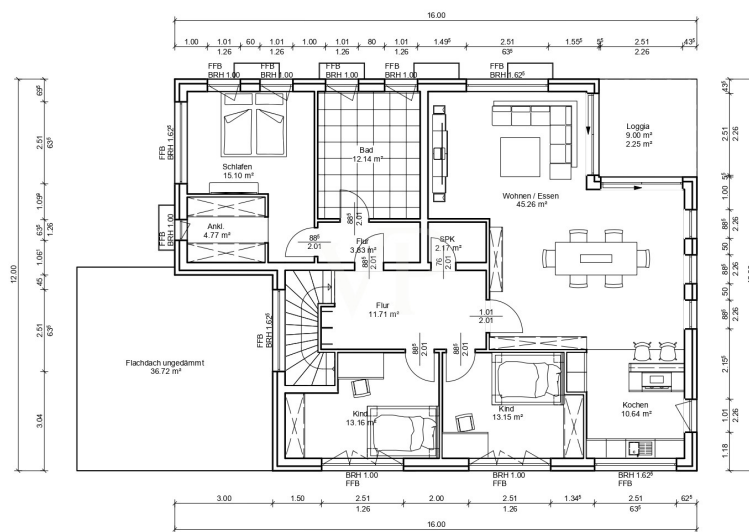
Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

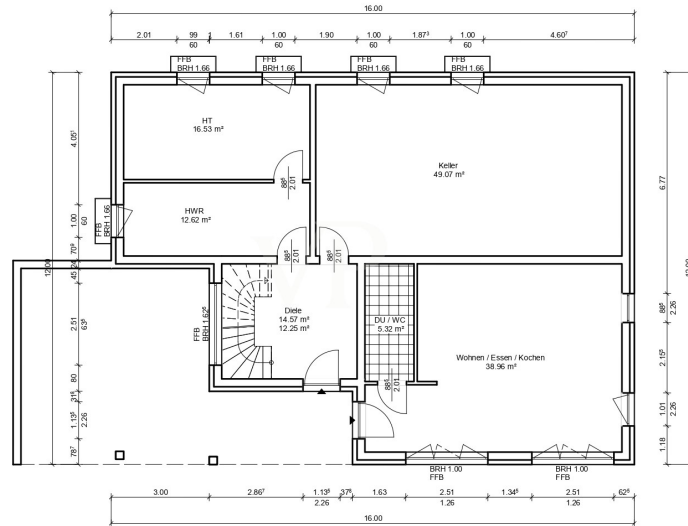
## The property



Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## A first impression

The planned detached house with a separate apartment is situated on a plot of approximately 868 m<sup>2</sup> and offers over 200 m<sup>2</sup> of living space. The property boasts high-quality features such as triple glazing, an air-to-water heat pump, electric shutters, and two carports. Please note that painting and flooring are not included. The quiet residential location on the edge of the development makes this property particularly attractive. Shopping facilities, schools, and public transportation are nearby, ensuring excellent infrastructure. Overall, the house presents itself as a modern and energy-efficient home that impresses with both its functionality and high-quality features. This property offers the ideal combination of living comfort and ecological sustainability and could soon be your new home. Are you interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Details of amenities

- Effizienzhaus KfW 55 Standard
- + ohne Malerarbeiten und Bodenbeläge
  - + Dreifachverglasung
  - + Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - + elektrische Rollläden
  - + zwei Carports

**Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt**

## All about the location

Bürgstadt bietet eine idyllische Lage im Herzen der Natur, eingebettet in die malerische Landschaft des unterfränkischen Weinlandes. Mit seinen sanften Hügeln, Weinbergen und ausgedehnten Wäldern ist die Umgebung von Bürgstadt ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Stadt ist über die Bundesstraße B469 leicht zu erreichen und liegt in der Nähe der Autobahnen A3 und A81, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Aschaffenburg, Würzburg und Frankfurt am Main ermöglicht. Zudem verfügt Bürgstadt über einen eigenen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen in die Region bietet.

In Bürgstadt selbst sorgen gut ausgebaute Straßen und Wege dafür, dass man sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad fortbewegen kann. Die charmante Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während zahlreiche Wander- und Radwege die umliegende Landschaft erschließen und zu Erkundungstouren einladen. Bürgstadt vereint somit die Vorzüge einer ländlichen Idylle mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung für ein angenehmes und komfortables Wohnen.

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## 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.

Property ID: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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