

Neuberg

# BUNGALOW-¡Lo más destacado en BESTLAGE!

Número de propiedad: 25084006



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25084006                                       |
| Superficie habitable | ca. 185 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1976                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 549.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Bungalow                                                                  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2013                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 218 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

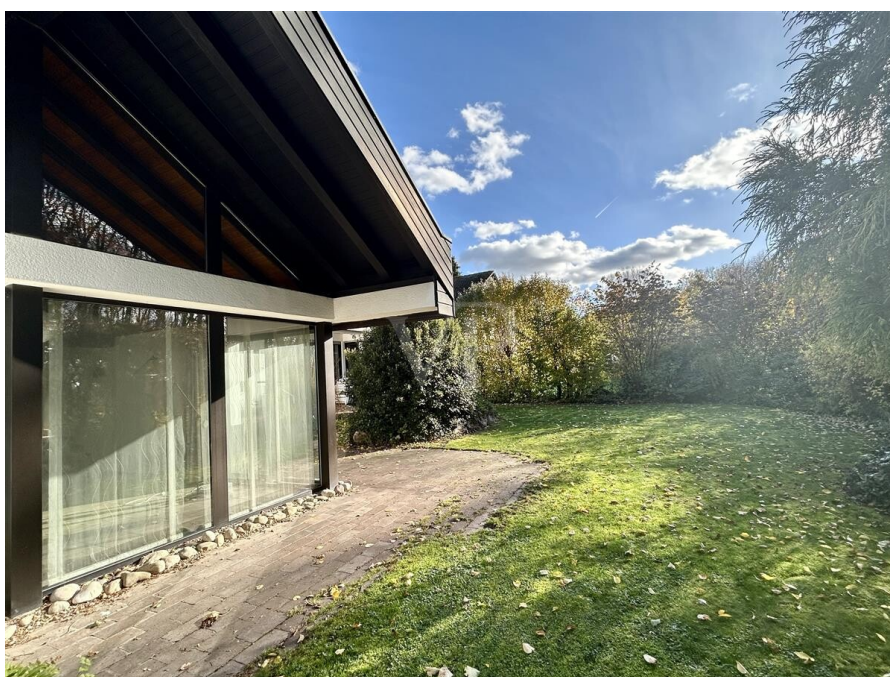
## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 07.06.2031          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 177.80 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1976                   |

Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad





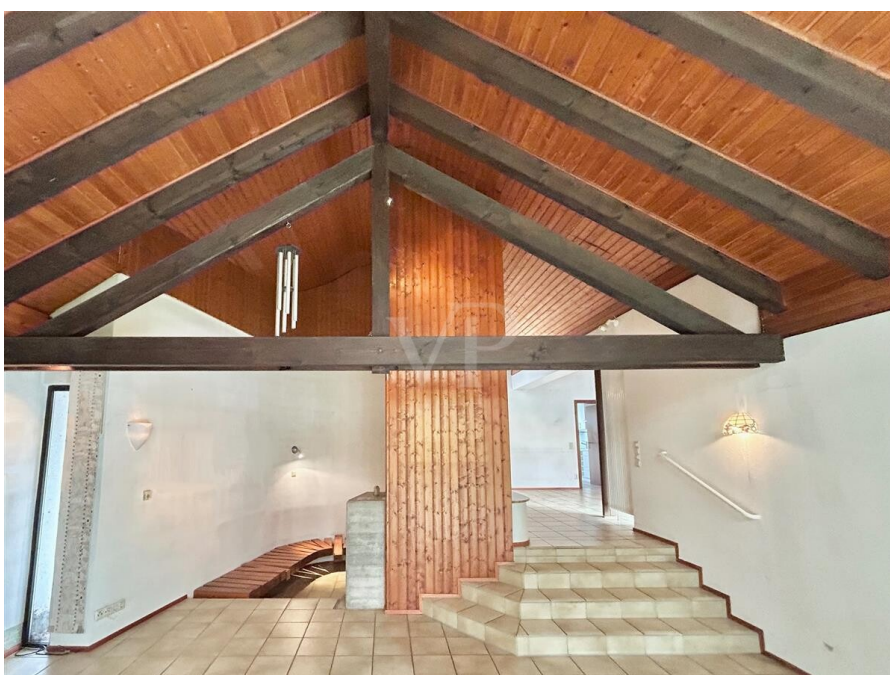
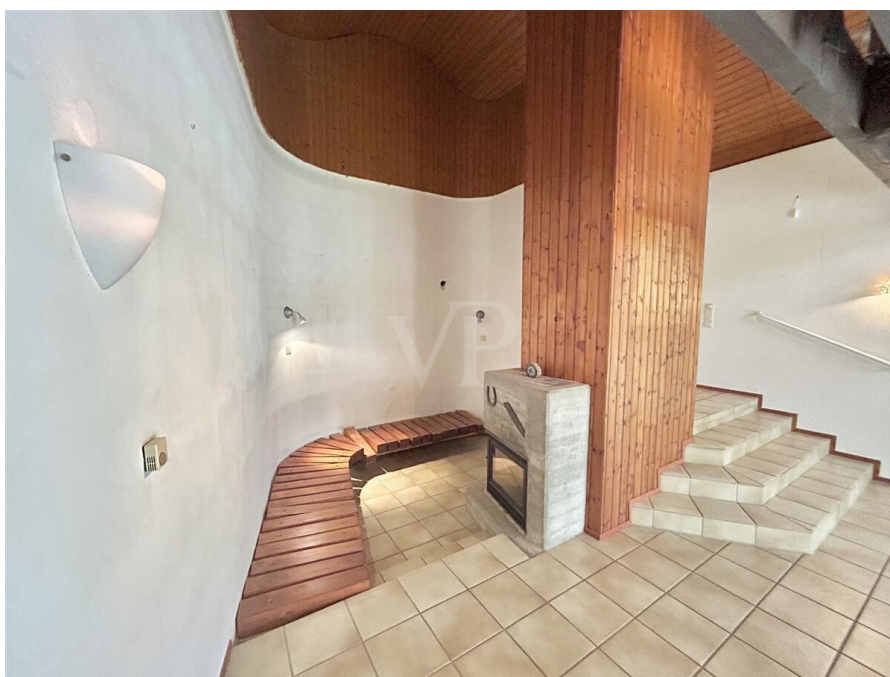
Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

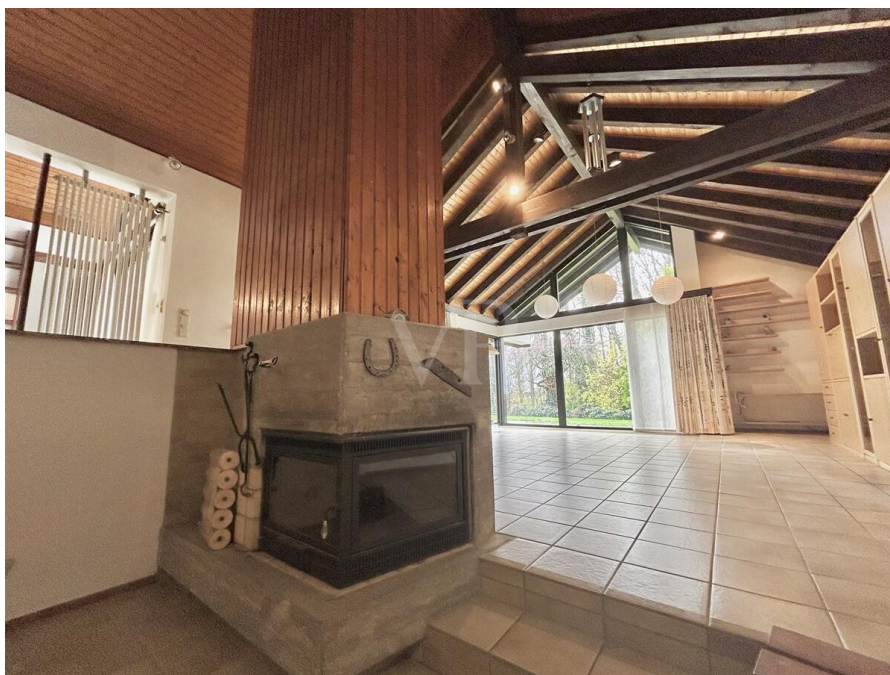
## La propiedad





Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propiedad

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)



Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## Una primera impresión

Este espacioso bungalow presume de una gran cantidad de exclusivas características interiores y se encuentra en una privilegiada zona residencial de Neuberg. Construido en 1975 con sólidos métodos de construcción, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 742 m<sup>2</sup> en un tranquilo entorno residencial. Su jardín privado ofrece un alto grado de privacidad. La modernización prevista brindará a los nuevos residentes de esta elegante casa amplias oportunidades para la expresión personal y una vida cómoda en un excelente vecindario, ¡a solo 30 minutos en coche del centro de Fráncfort y del aeropuerto! Los aproximadamente 186 m<sup>2</sup> de superficie habitable se distribuyen en tres dormitorios, un vestidor, dos baños, una cocina con despensa contigua y una sala de estar excepcionalmente espaciosa, que sin duda constituye la impresionante pieza central del bungalow: un comedor-sala de estar de planta abierta de más de 60 m<sup>2</sup> con chimenea integrada y techos abovedados, que ofrece un ambiente sofisticado e inigualable. Incluye una cocina equipada, una sólida chimenea y una caldera de condensación de gasóleo (renovada en 2013), además de dos terrazas, un descalcificador de agua y un ático con acabados de alta calidad. Un garaje y dos plazas de aparcamiento exterior (frente al garaje) completan esta atractiva propiedad.

Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## Detalles de los servicios

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 ausgebautes 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.

Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25084006 - 63543 Neuberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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