

Biebergemünd

Haus im Haus mit Charme: Viel Platz und viele Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 26297011



PRIX D'ACHAT: 419.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,13 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26297011
Surface habitable	ca. 169,13 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	419.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation finale d'énergie	131.96 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2036	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

Une première impression

In einer ruhigen Lage präsentiert sich diese schöne und gepflegte Immobilie mit Einfamilienhauscharakter aus dem Baujahr 2001 und dem Anbau aus dem Jahr 2016 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 169 m². Das Wohnobjekt mit eigenem Gartenanteil von ca. 350 m² überzeugt durch seine gelungene Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung und eignet sich sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten – fast wie ein Einfamilienhaus. Die noch im Haus befindliche Wohnung im Souterrain ist geteilt nach WEG und gehört nicht dazu.

Der Hausanteil verfügt insgesamt über sechs Zimmer, davon vier Schlafzimmer, die verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Sie eignen sich als Schlafbereiche für Familienmitglieder oder als individuelle Arbeits-, Ankleide- oder Gästezimmer.

Durch den Anbau in 2016 wurde in der unteren Etage der Wohnraum um die hochwertige Einbauküche mit Speisekammer ergänzt und im Obergeschoss kam ein sehr großzügiges Zimmer hinzu, was aktuell als Schlafzimmer genutzt wird.

Als Bodenbeläge wurden Laminat- und Fliesenböden sowie ein OSB-Boden im Wohnbereich gewählt. Damit ist sowohl Alltagstauglichkeit als auch ein angenehmes Wohngefühl gegeben.

Die Fenster verfügen im Hauptteil der Wohnung über eine zweifache Verglasung, während im Anbau dreifach verglaste Fenster eingesetzt wurden. Diese Ausführung unterstützt die Energieeffizienz des Gebäudes und trägt zu einem ausgeglichenen Raumklima bei. Für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt die zentrale Heizungsanlage. Ergänzt wird das Ambiente durch einen Kamin, der zusätzliche Behaglichkeit bietet und gleichzeitig einen Blickfang im Wohnbereich darstellt.

Ein überdachter Balkon steht ebenfalls zur Verfügung und eröffnet die Möglichkeit, im Freien zu verweilen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Man könnte von dort eine Treppe in den eigenen Gartenbereich anbauen.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind der vorhandene Glasfaser-Anschluß, der moderne Anforderungen an das Homeoffice optimal unterstützt und die an die Toilettenspülung angeschlossene Regenwasser-Zisterne, die hilft die Nebenkosten zu senken.

Ein PKW-Stellplatz unter dem Carport rundet das Angebot ab.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, Funktionalität und eine attraktive Lage, die sowohl Ruhe als auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet - ob für Einzelpersonen, Paare oder Familien.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck dieses besonderen Angebots.

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

Détails des commodités

- **Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, OSB-Bodenbelag**
- **2- fach verglaste Fenster**
- **3- fach verglaste Fenster im Anbau**
- **Einbauküche aus 2016**
- **Kamin**
- **Balkon**
- **Glasfaseranschluss**
- **PKW-Stellplatz unter dem Carport**

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

Tout sur l'emplacement

Biebergemünd in Hessen besticht durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine stabile, leicht wachsende Bevölkerung, die Sicherheit und Geborgenheit in einer naturnahen Umgebung bietet. Die idyllische Lage im Spessart vereint ländlichen Charme mit einer ausgezeichneten Anbindung an Frankfurt, was besonders für Familien attraktiv ist, die das Beste aus beiden Welten suchen: naturnahes Wohnen und zugleich moderne Pendlerinfrastruktur. Die Gemeinde überzeugt durch ein ausgewogenes Immobilienangebot mit moderatem Wachstum, das eine nachhaltige Wertentwicklung verspricht und gleichzeitig ein sicheres Umfeld für die Zukunft Ihrer Familie schafft.

Die unmittelbare Umgebung von Biebergemünd bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die das Familienleben bereichern und den Alltag angenehm gestalten. Für die jüngsten Familienmitglieder sind mehrere Kindergärten, darunter der Evangelische Kindergarten in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, sowie Grundschulen, die in gut erreichbarer Entfernung liegen und eine vertrauensvolle Bildungsgrundlage bieten. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen schafft kurze Wege und sorgt für eine entspannte Tagesgestaltung.

Auch in puncto Gesundheit ist für umfassende Versorgung gesorgt: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie im Bedarfsfall schnell und unkompliziert medizinische Betreuung finden. Die Johannis Apotheke beispielsweise ist in etwa 46 Minuten zu Fuß erreichbar, und weitere Fachärzte sind ebenfalls gut zugänglich. Für aktive Familien bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Spielplätzen und Sportanlagen in sieben bis elf Minuten Fußweg bis hin zu Gemeinschaftshäusern, die das soziale Miteinander fördern. Die naturnahen Parks und Erholungsgebiete laden zu gemeinsamen Ausflügen und Erlebnissen an der frischen Luft ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung gewährleistet, etwa die Haltestelle Kindergarten in nur sechs Minuten zu Fuß, was die Mobilität der gesamten Familie erleichtert. So können Kinder und Eltern bequem und sicher ihre Ziele erreichen, während die Nähe zu den Autobahnanschlüssen die Flexibilität für Pendler erhöht.

Insgesamt bietet Biebergemünd eine ideale Kombination aus Sicherheit, naturnahem Lebensstil und einer familienorientierten Infrastruktur. Hier finden Familien ein liebevolles Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können – ein Ort, an dem sich Zukunft gestalten lässt.

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26297011 - 63599 Biebergemünd

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com