

Biebergemünd

Eigentumswohnung mit 6 Zimmern auf 2 Ebenen

CODE DU BIEN: 26297023



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 169,13 m² • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

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

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26297023
Surface habitable	ca. 169,13 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2036

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	131.96 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

La propriété



CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

La propriété



Dachgeschoss

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

La propriété



Erdgeschoss

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Détails des commodités

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, OSB-Bodenbelag

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

CODE DU BIEN: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26297023 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26297023 - 63599 Biebergemünd

Contact

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

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 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