

Neuberg

# BUNGALOW - Point fort de BESTLAGE !

CODE DU BIEN: 25084006



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 740 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

- 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: 25084006 - 63543 Neuberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25084006
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 218 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

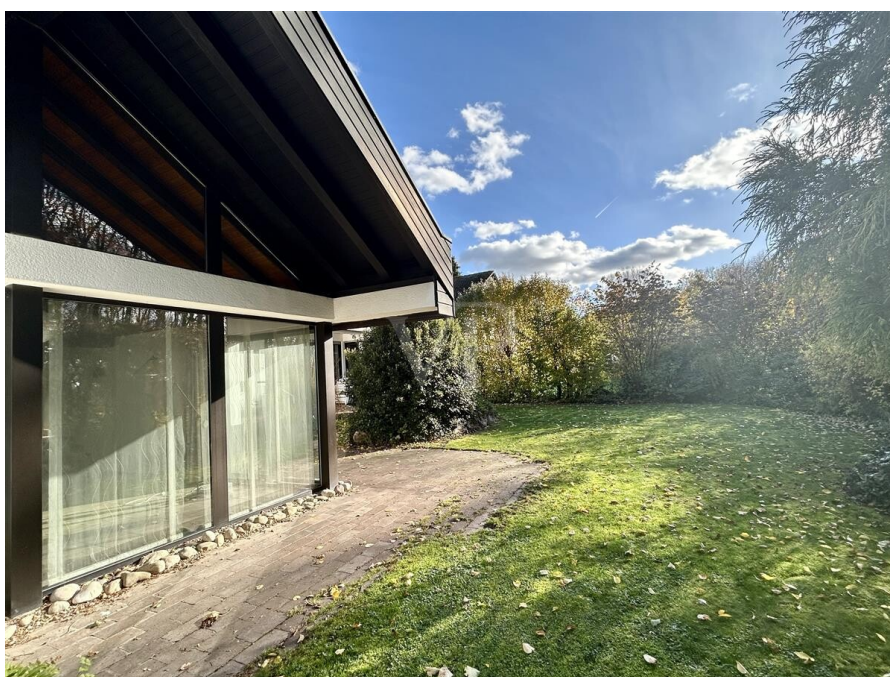
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.06.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	177.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété





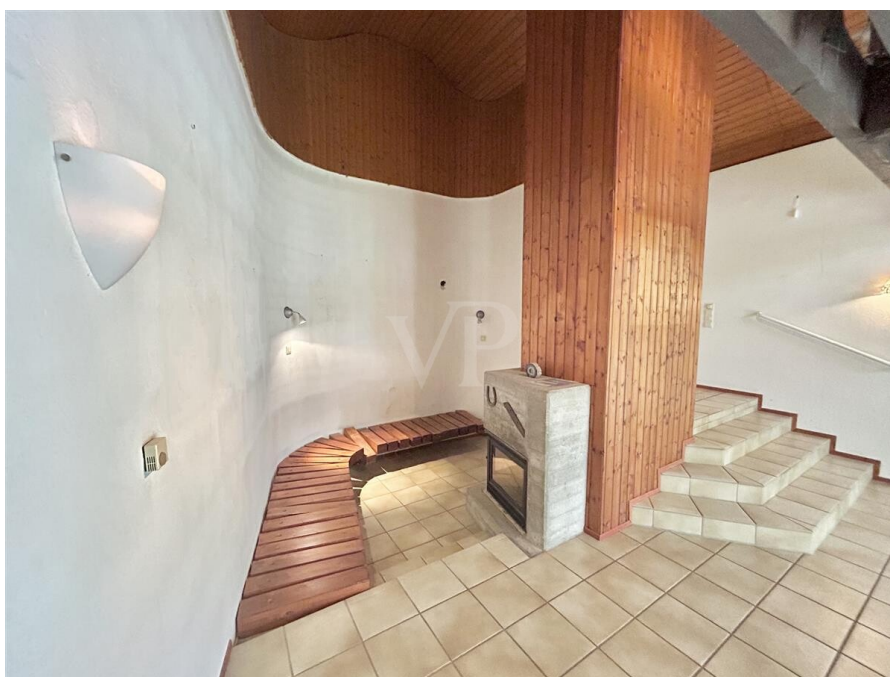
CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

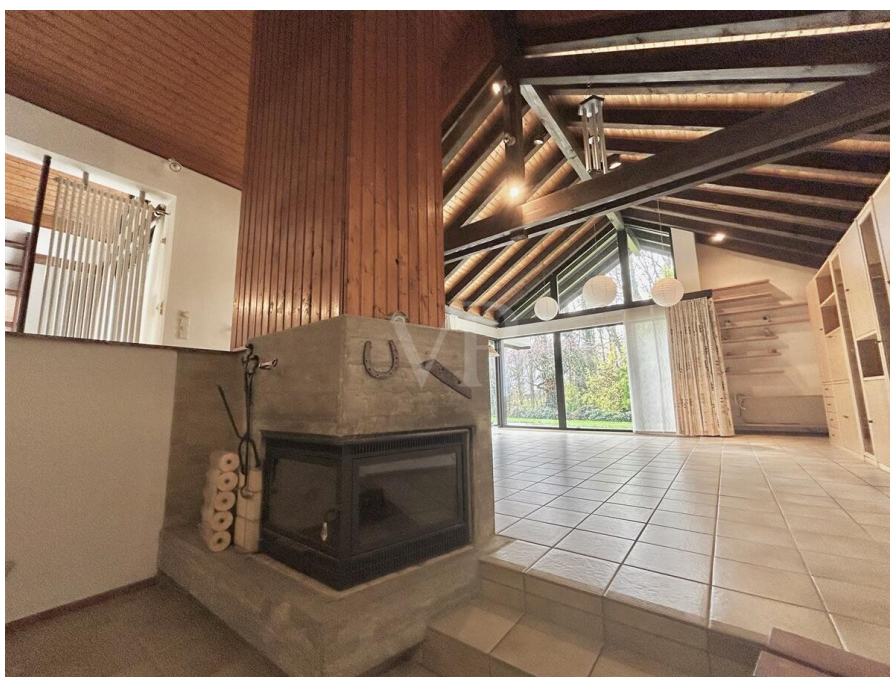
## La propriété





CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## La propriété

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)



**CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Une première impression

Ce spacieux bungalow bénéficie de prestations intérieures haut de gamme et se situe dans un quartier résidentiel de choix à Neuberg. Construit en 1975 selon des méthodes de construction robustes, il repose sur un terrain d'environ 742 m<sup>2</sup> dans un environnement résidentiel calme. Son jardin clos offre une grande intimité. La rénovation prévue permettra aux nouveaux occupants de cette élégante demeure de profiter d'un cadre de vie confortable et d'une grande liberté d'expression, dans un excellent quartier – à seulement 30 minutes en voiture du centre-ville et de l'aéroport de Francfort ! La surface habitable d'environ 186 m<sup>2</sup> se répartit en trois chambres, un dressing, deux salles de bains, une cuisine avec cellier attenant et une pièce de vie exceptionnellement spacieuse, véritable pièce maîtresse du bungalow : un espace de vie ouvert de plus de 60 m<sup>2</sup> comprenant salle à manger et salon, avec cheminée intégrée et plafond voûté, offrant un cadre de vie raffiné et incomparable. Cette maison comprend une cuisine équipée, une cheminée en bois massif, une chaudière à condensation au fioul (remplacée en 2013), deux terrasses, un adoucisseur d'eau et des combles aménagés. Un garage et deux places de parking extérieures (devant le garage) complètent ce bien immobilier très attrayant.

CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg

## Détails des commodités

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 PkV-Stellplätze (vor der Garage)
- \* u. v. m.

**CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Tout sur l'emplacement

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 Ravalzhausen 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.



**CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Contact

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

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)

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

---

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