

Trebur

Familienglück mit Wintergarten und lichtdurchfluteten Wohnräumen entdecken

CODE DU BIEN: 26223011



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 588 m²

CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

- 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: 26223011 - 65468 Trebur

En un coup d'œil

| | | | |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN | 26223011 | Prix d'achat | 725.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 170 m ² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 7 | État de la propriété | Modernisé |
| Chambres à coucher | 5 | Technique de construction | massif |
| Salles de bains | 2 | Surface de plancher | ca. 60 m ² |
| Année de construction | 1978 | Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

Informations énergétiques

| | |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Source d'alimentation | Gaz |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



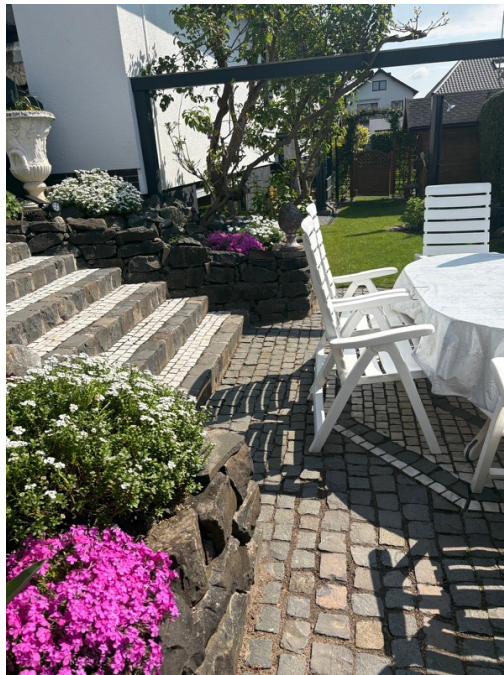
CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



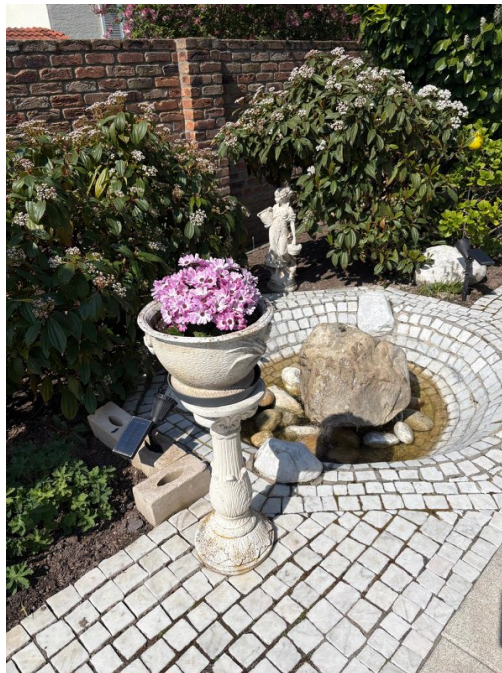
CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

La propriété



CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

Une première impression

Dieses modernisierte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1970, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 170 m² und befindet sich auf einem ca. 588 m² großen Grundstück, welches sehr geschmackvoll und hochwertig angelegt wurde. Außerdem genießt man hier Privatsphäre pur. Mit insgesamt sieben Zimmern, davon fünf Schlafzimmern, eröffnet das Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder diejenigen, die viel Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten suchen.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattungsqualität aus und präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung in einem zeitgemäßen Zustand. Die zwei vorhandenen Badezimmer sorgen dafür, dass in der täglichen Routine ausreichend Komfort geboten wird – optimal für größere Haushalte oder wenn Gäste zu Besuch sind. Die Räume sind so angelegt, dass verschiedene Wohnkonzepte realisiert werden können. Ob eine Kombination aus Homeoffice und Rückzugsräumen, separate Kinderzimmer oder Räume für Hobbys: Die großzügige Zimmeranzahl macht eine vielseitige Nutzung des Hauses möglich.

Ein weiteres technisches Merkmal, das zur Wohnqualität beiträgt, ist die Zentralheizung. Diese gewährleistet auch an kühleren Tagen eine angenehme Raumtemperatur sowie effiziente Wärmeverteilung im gesamten Haus.

Das Grundstück mit einer Größe von etwa 588 m² bietet alles was man in einem gepflegten Garten benötigt. Gemütliche Rückzugsecken und lauschige Plätzchen zum Entspannen.

Gleichzeitig sorgt die Grundstücksgröße für einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich, auch durch den geschützten Wintergarten, der sich bestens eignet für die Übergangszeit oder die kühleren Abendstunden.

Die Modernisierung der Immobilie garantiert ein zeitgemäßes Niveau und spricht Interessenten an, die Wert auf Energieeffizienz und Wohnkomfort legen.

Der durchdachte Grundriss und die hohe Zimmeranzahl bieten Platz sowohl für familiäres Zusammenleben als auch für individuelle Ansprüche. Eine klare Raumaufteilung und die vorhandene Fläche ermöglichen es, die Wohnsituation flexibel an die eigenen Bedürfnisse anzupassen.

Zusammenfassend handelt es sich bei diesem modernisierten Einfamilienhaus um eine Immobilie mit großzügigem Platzangebot, klarer Struktur und gehobener Ausstattungsqualität. Die Kombination aus großem Grundstück, sieben vielseitig nutzbaren Zimmern und moderner Haustechnik spricht Interessenten an, die besonderen Wert auf Raum, Komfort und Flexibilität im Wohnalltag legen. Für weitere Informationen und einen persönlichen Eindruck empfehlen wir eine Besichtigung vor Ort.

Der Energieausweis ist in Arbeit.

WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.

Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen.

Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch,
0163/ 780 780 7, E- Mail marcel.krpesch@vp-finance.de

CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

Détails des commodités

- * neuwertiges Badezimmer
- * komplett isoliertes Dach mit Echtschieferverbrähmung
- * teils neue Fenster aus 2026 im Gartengeschoss
- * Wintergarten
- * verschiedene Terrassen
- * Garage mit Sektionaltor
- * zwei weitere Stellplätze im Freien
- * viele weitere Ausstattungsmerkmale, die das Leben bereichern

CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Trebur liegt im Rhein-Main-Gebiet und gehört zum Hessischen Ried. Sie besteht aus den vier Ortsteilen Astheim, Geinsheim mit dem Wohnplatz Kornsand, Hessenaue und der Kerngemeinde Trebur. Für viele ist der Ort das "Kronberg im Kreis-Groß-Gerau".

Trebur zählt in seiner Gemeinde etwa 13.000 Einwohner und bietet alles, was das Leben in einer Gemeinde lebenswert und attraktiv macht: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken, ein Schwimmbad, Sportplätze und Vereine.

Durch die zentrale Lage erreicht man mit dem Auto innerhalb von weniger als 30 Minuten die Städte Mainz, Wiesbaden, Darmstadt, Frankfurt und den Frankfurter Flughafen. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Groß-Gerau, Nauheim und Rüsselsheim und sind von Trebur aus bequem mit dem Bus zu erreichen.

In zwei Gewerbemischgebieten haben mittelständische Unternehmen unter anderem aus der chemischen Industrie ihren Sitz.

Trebur ist auch heute noch ein Geheimtipp für Menschen, die gerne zentral und zugleich in einem schön gewachsenen, ruhigen Gebiet leben. Und das zu einem bezahlbaren Preis.

CODE DU BIEN: 26223011 - 65468 Trebur

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: 26223011 - 65468 Trebur

Contact

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

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim

Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0

E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

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

www.von-poll.com