

Bürgstadt

# Maison écoénergétique proche de la nature avec studio indépendant

CODE DU BIEN: 24007014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.050.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 868 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

- 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: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007014
Surface habitable	ca. 203,34 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	1.050.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstückanteil des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

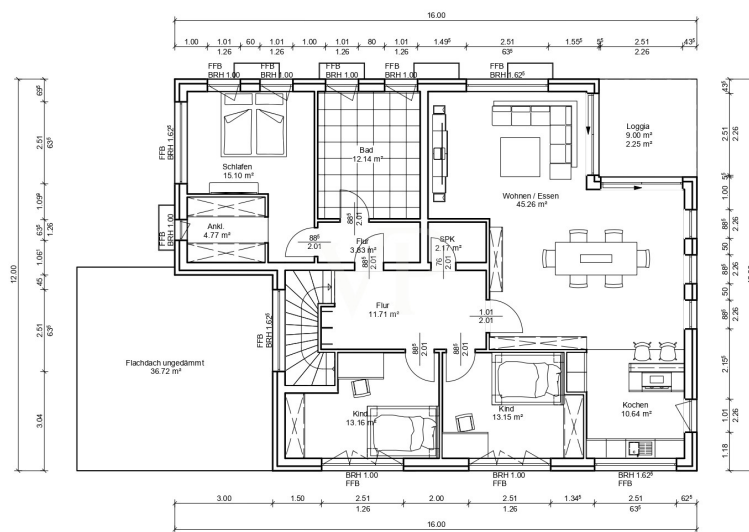
## La propriété

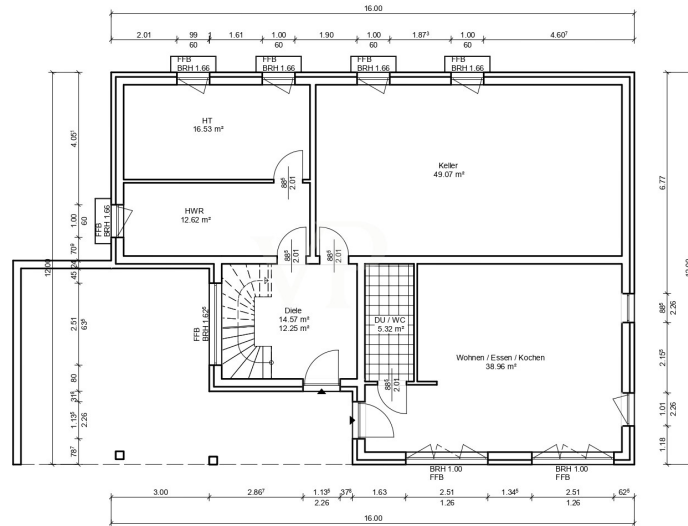




CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

# Plans d'étage





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: 24007014 - 63927 Bürgstadt**

## Une première impression

Cette maison individuelle, comprenant un appartement indépendant, est située sur un terrain d'environ 868 m<sup>2</sup> et offre plus de 200 m<sup>2</sup> de surface habitable. Elle bénéficie de prestations haut de gamme telles que triple vitrage, pompe à chaleur air-eau, volets roulants électriques et deux abris voiture. Veuillez noter que la peinture et les revêtements de sol ne sont pas inclus. Son emplacement résidentiel calme, en bordure de lotissement, la rend particulièrement attractive. Commerces, écoles et transports en commun sont à proximité, garantissant une excellente infrastructure. Cette maison se présente comme une habitation moderne et écoénergétique qui séduit par sa fonctionnalité et ses prestations de qualité. Elle offre une combinaison idéale de confort et de respect de l'environnement et pourrait bientôt devenir votre nouveau chez-vous. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Détails des commodités

- Effizienzhaus KfW 55 Standard
- + ohne Malerarbeiten und Bodenbeläge
- + Dreifachverglasung
- + Luft-Wasser-Wärmepumpe
- + elektrische Rollläden
- + zwei Carports

**CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt**

## Tout sur l'emplacement

Bürgstadt bietet eine idyllische Lage im Herzen der Natur, eingebettet in die malerische Landschaft des unterfränkischen Weinlandes. Mit seinen sanften Hügeln, Weinbergen und ausgedehnten Wäldern ist die Umgebung von Bürgstadt ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Stadt ist über die Bundesstraße B469 leicht zu erreichen und liegt in der Nähe der Autobahnen A3 und A81, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Aschaffenburg, Würzburg und Frankfurt am Main ermöglicht. Zudem verfügt Bürgstadt über einen eigenen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen in die Region bietet.

In Bürgstadt selbst sorgen gut ausgebaute Straßen und Wege dafür, dass man sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad fortbewegen kann. Die charmante Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während zahlreiche Wander- und Radwege die umliegende Landschaft erschließen und zu Erkundungstouren einladen. Bürgstadt vereint somit die Vorzüge einer ländlichen Idylle mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung für ein angenehmes und komfortables Wohnen.

CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## 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.

CODE DU BIEN: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Contact

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

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

---

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