

Biebergemünd / Neuwirtheim

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten für entspannte Stunden

VP azonosító: 26297012



VÉTELÁR: 378.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108,81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 693 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim

## Áttekintés

VP azonosító	26297012
Hasznos lakótér	ca. 108,81 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Építés éve	1954
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	378.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiatanúsítvány	<b>Energia tanúsítvány</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>16.03.2036</b>	Végso energiafogyasztás	<b>123.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>D</b>
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1954</b>

**VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## Az ingatlan



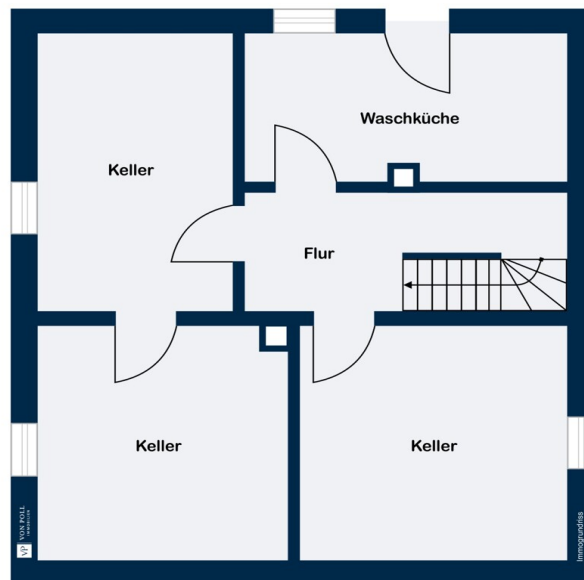
VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim

## Az ingatlan

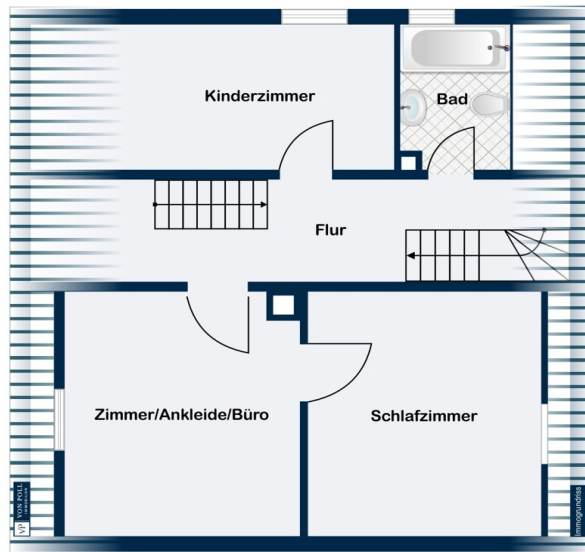


VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

## **Az elso benyomás**

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1954 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 108,81 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 693 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist nach umfassenden Modernisierungen in den letzten Jahren in einem ansprechenden Zustand und überzeugt durch zeitgemäße Ausstattung sowie ein harmonisches Gesamtkonzept. Einziehen und wohlfühlen...

Die Immobilie erstreckt sich über insgesamt vier Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf Wohnkomfort und Flexibilität legen. Das Wohnzimmer ist ausgestattet mit einem Kaminofen, der an kühlen Tagen ein behagliches Wohngefühl schafft und zugleich einen attraktiven Blickfang bietet. Die Küche überzeugt mit einem modernen, funktionalen Zuschnitt. Die Einbauküche ist hell und freundlich gestaltet, mit viel Stauraum und zeitlosen Fronten. Die Böden bestehen aus robusten, roten Fliesen, die pflegeleicht sind und eine wohnliche Atmosphäre schaffen. Im Obergeschoss stehen drei weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zusätzlich findet sich eine Klimaanlage sowohl im Ober- als auch im Dachgeschoss, was im Sommer angenehme Raumtemperaturen garantiert. Die modernen Bäder sind hochwertig ausgestattet und entsprechen den aktuellen Ansprüchen: Im Erdgeschoss haben wir eine ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung und im Obergeschoss kann man entspannte Stunden in der Badewanne genießen.

Das Grundstück strukturiert sich ansprechend: Der modern gepflasterte Hof führt direkt zum großen Carport mit Abstellraum, der Platz für mehrere Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Die Außenbereiche verbinden Nutzwert und Freizeitkomfort: Neben dem gepflegten Garten finden sich Rasenflächen, alter Baumbestand, ein Sitzplatz sowie Kinderspielmöglichkeiten wie eine Schaukel.

Der Eingangsbereich ist klar definiert und modern gestaltet.

Diese Doppelhaushälfte in Neuwirtheim vereint eine ruhige Wohnlage mit funktionalem Grundriss und vielen modernen Elementen wie Klimaanlage, modernen Bädern und hochwertigen Außenanlagen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von diesem attraktiven Angebot und den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

**VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim**

## Minden a helyszínrol

Biebergemünd besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und den klar wohnlich geprägten Charakter, der eine ideale Grundlage für ein behagliches Familienleben schafft. Die Gemeinde mit rund 8.200 Einwohnern bietet eine harmonische Verbindung aus ländlicher Idylle und solider Infrastruktur. Hier genießen Familien die Vorzüge einer sicheren Umgebung mit einer stabilen Gemeinschaft, die von einer ausgewogenen Altersstruktur und einem gesunden Anteil an Erwerbstätigen geprägt ist. Die Nähe zur Rhein-Main-Region ermöglicht zugleich eine gute Erreichbarkeit urbaner Zentren, während das dörfliche Ambiente Raum für unbeschwerte Momente im Freien und eine hohe Lebensqualität bietet. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Neuwirthheim.

Die familienfreundliche Atmosphäre zeigt sich besonders in der Vielzahl an nahegelegenen Bildungseinrichtungen, die den Start ins Leben und die schulische Entwicklung der Kinder optimal unterstützen. So sind die Grundschule Wirtheim sowie mehrere Kindertagesstätten wie die katholische Kita „KOLIBRI“ in nur etwa 14 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen in der Region ergänzen das Angebot und sichern eine umfassende Bildungsbetreuung. Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was insbesondere für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet.

Freizeit und Erholung kommen in Biebergemünd ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze sind bereits in wenigen Gehminuten erreichbar, während Sportvereine wie der TSV 09 Wirtheim mit vielfältigen Angeboten für Bewegung und Gemeinschaft sorgen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten laden das Bürgerhaus Biebergemünd sowie das Dorfgemeinschaftshaus zu Veranstaltungen und Begegnungen ein. Naturliebhaber finden in den nahegelegenen Parks und Schlossgärten wunderbare Rückzugsorte für entspannte Stunden im Grünen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa mit dem Bahnhof Wirtheim in nur 5 Minuten Fußweg, ermöglicht unkomplizierte Wege für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, umfassender Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Biebergemünd zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf ein harmonisches Miteinander und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Eltern und Kinder den Raum, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

**VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Catherine Fehr**

---

**Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb**

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

**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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