

**Biebergemünd / Neuwirtheim**

# Charmante Doppelhaushälfte mit großem Garten für entspannte Stunden

**Codice oggetto: 26297012**



**PREZZO D'ACQUISTO: 378.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108,81 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 693 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26297012
Superficie netta	ca. 108,81 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	378.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.03.2036</b>	Consumo finale di energia	<b>123.10 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1954</b>

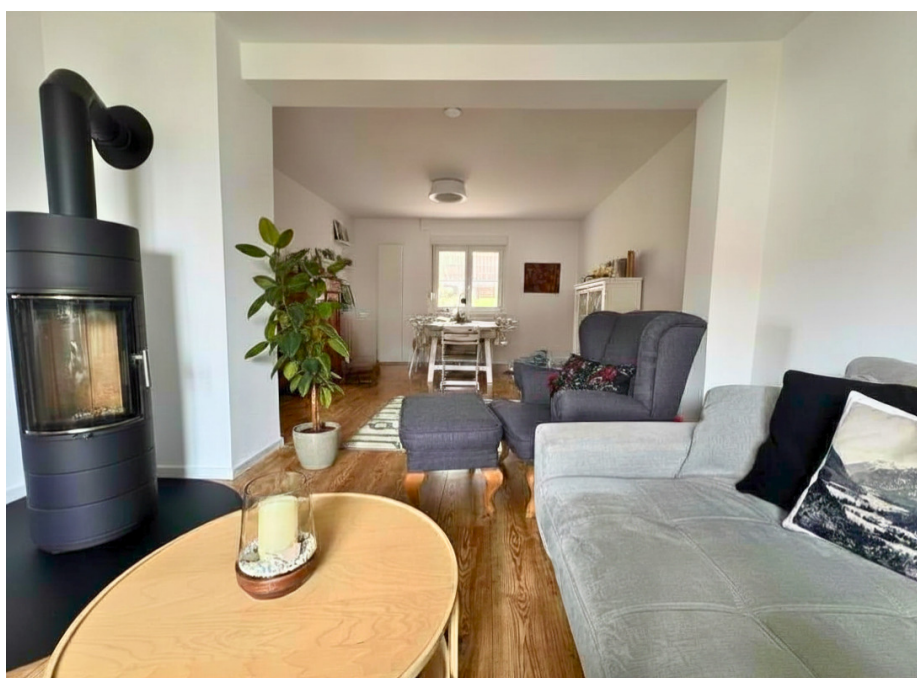
Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirthheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## La proprietà



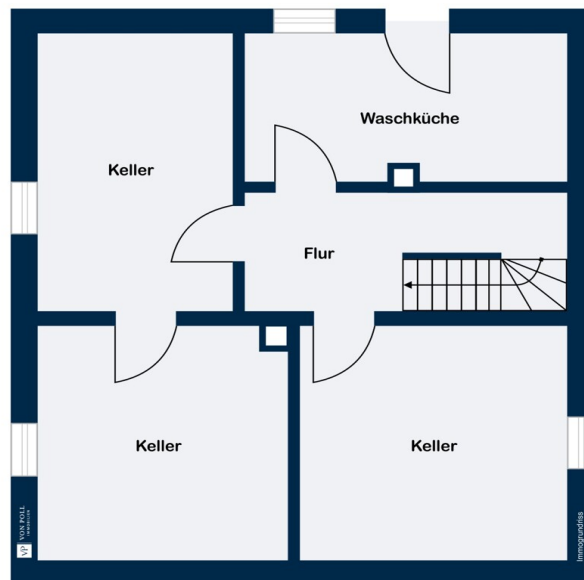
Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## La proprietà

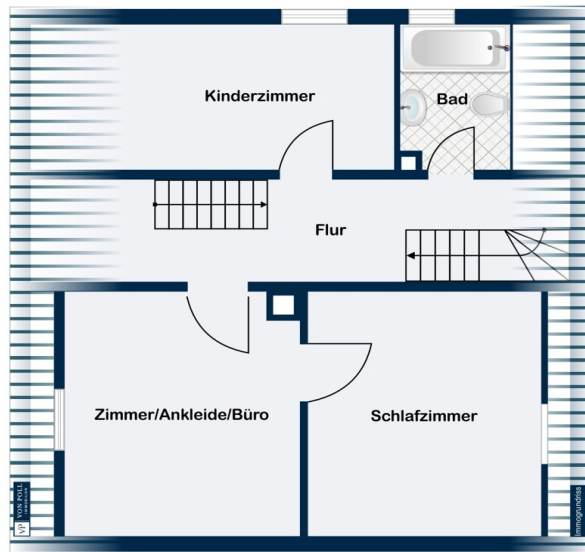


Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

## Tutto sulla posizione

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 Neuwirtheim.

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.

**Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26297012 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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