

Neuberg

# BUNGALOW - In evidenza in BESTLAGE!

*Codice oggetto: 25084006*

VON POLL  
IMMOBILIEN®

*www.von-poll.de*

**PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

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

Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25084006	Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Superficie netta	ca. 185 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 218 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1976		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.06.2031	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



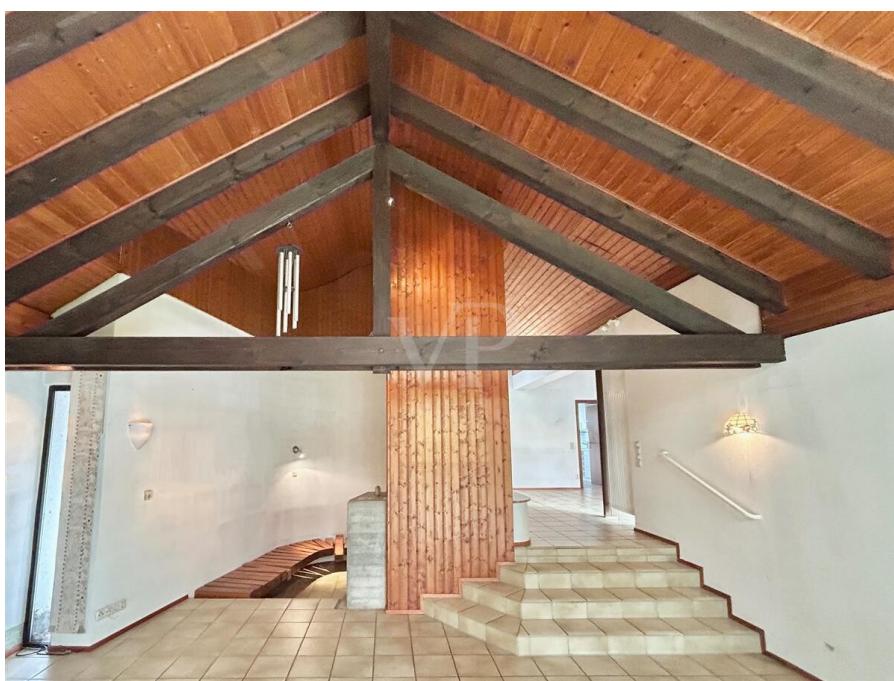
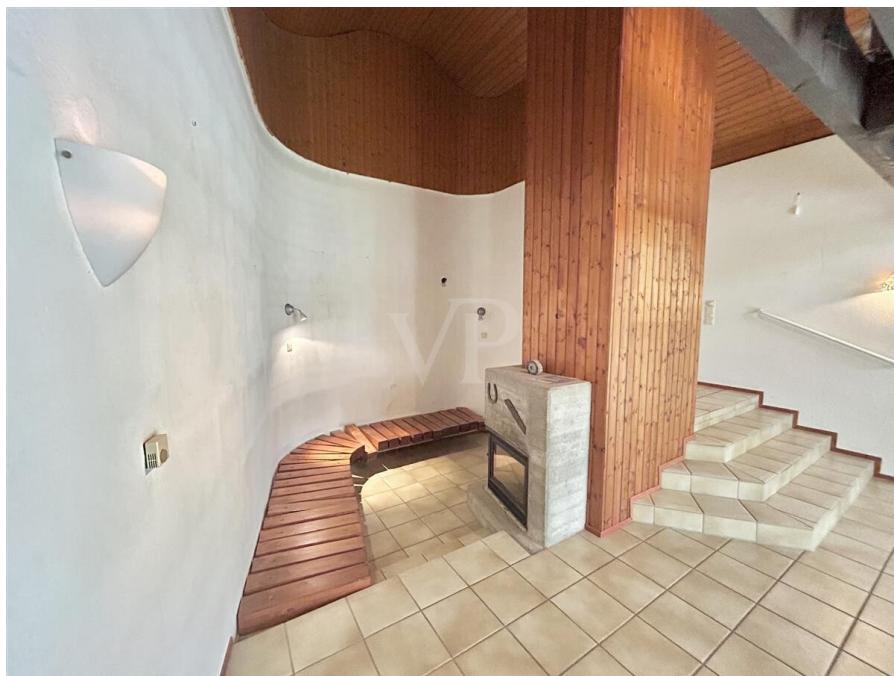
Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



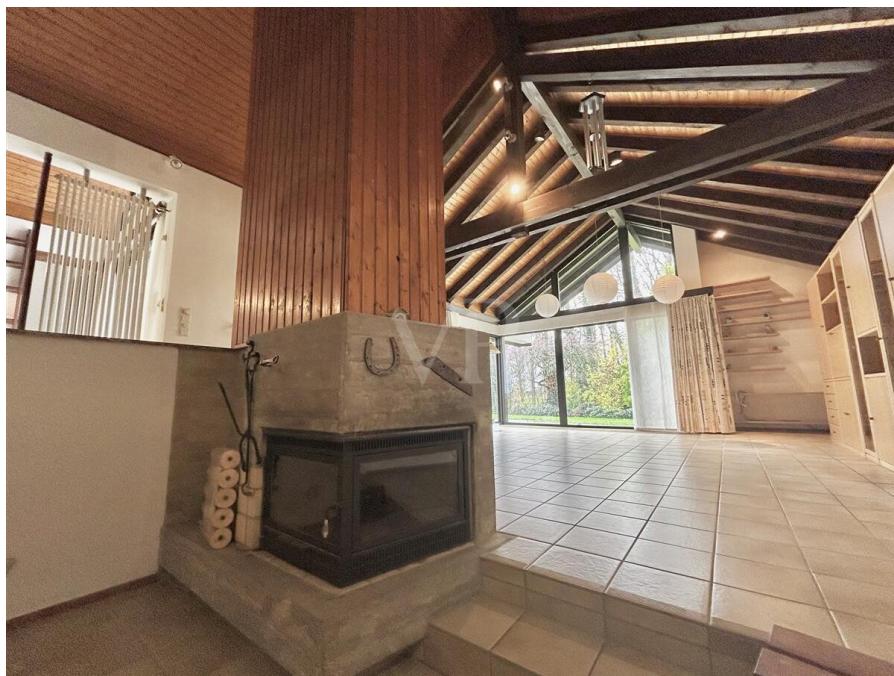
Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



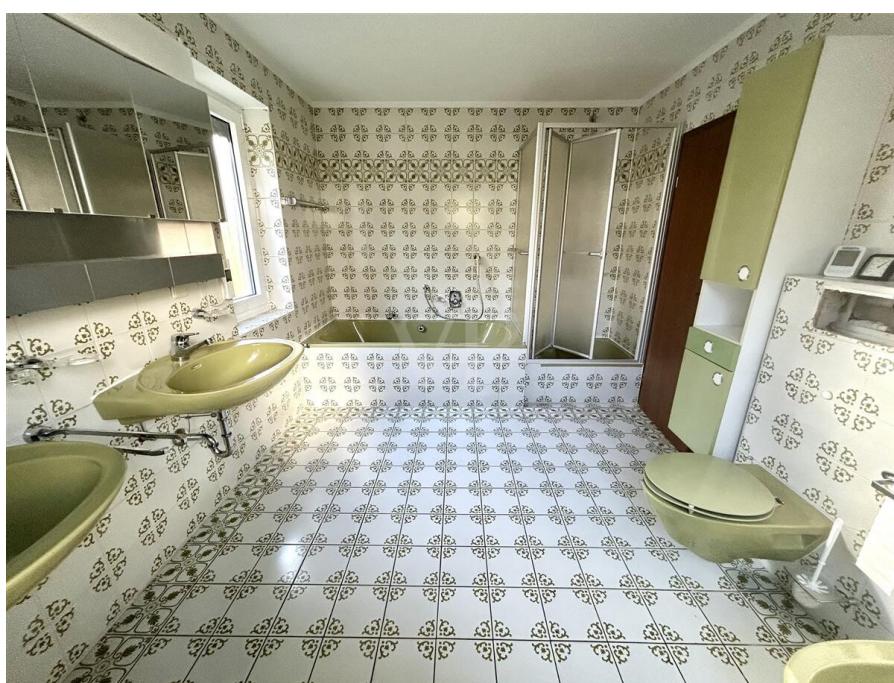
Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà



Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Una prima impressione

Questo spazioso bungalow vanta una ricchezza di esclusivi dettagli interni ed è situato in una zona residenziale privilegiata di Neuberg. Costruito nel 1975 con solidi metodi di costruzione, sorge su un terreno di circa 742 m<sup>2</sup> in un tranquillo contesto residenziale. Il suo giardino appartato offre un elevato grado di privacy. La modernizzazione prevista offrirà ai nuovi residenti di questa elegante casa ampie opportunità di espressione personale e una vita confortevole in un quartiere eccellente, a soli 30 minuti di auto dal centro e dall'aeroporto di Francoforte! I circa 186 m<sup>2</sup> di superficie abitabile sono distribuiti in tre camere da letto, una cabina armadio, due bagni, una cucina con dispensa adiacente e una zona giorno eccezionalmente spaziosa, che costituisce senza dubbio il fulcro del bungalow: una zona pranzo e soggiorno open space di oltre 60 m<sup>2</sup> con camino integrato e soffitti a volta, che offre un ambiente abitativo sofisticato e senza pari. Completano la proprietà una cucina attrezzata, un camino robusto e una caldaia a condensazione a gasolio (rinnovata nel 2013), oltre a due terrazze, un addolcitore d'acqua e una soffitta con finiture di pregio. Un garage e due posti auto esterni (di fronte al garage) completano questa proprietà di grande pregio.

Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Tutto sulla posizione

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 Ravolzhausen 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.

**Codice oggetto: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25084006 - 63543 Neuberg**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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