

Neuberg

## BUNGALOW-Highlight in BESTLAGE!

*Número da propriedade: 25084006*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



*www.von-poll.de*

**PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 185 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 740 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25084006	Preço de compra	549.000 EUR
Área	ca. 185 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2013
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 218 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Ano de construção	1976		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	177.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.06.2031	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



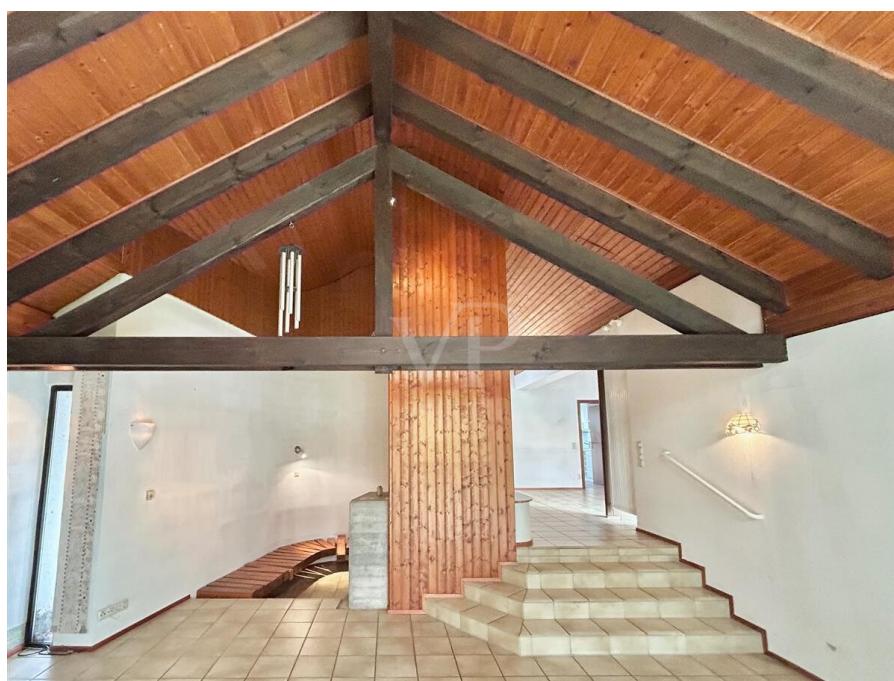
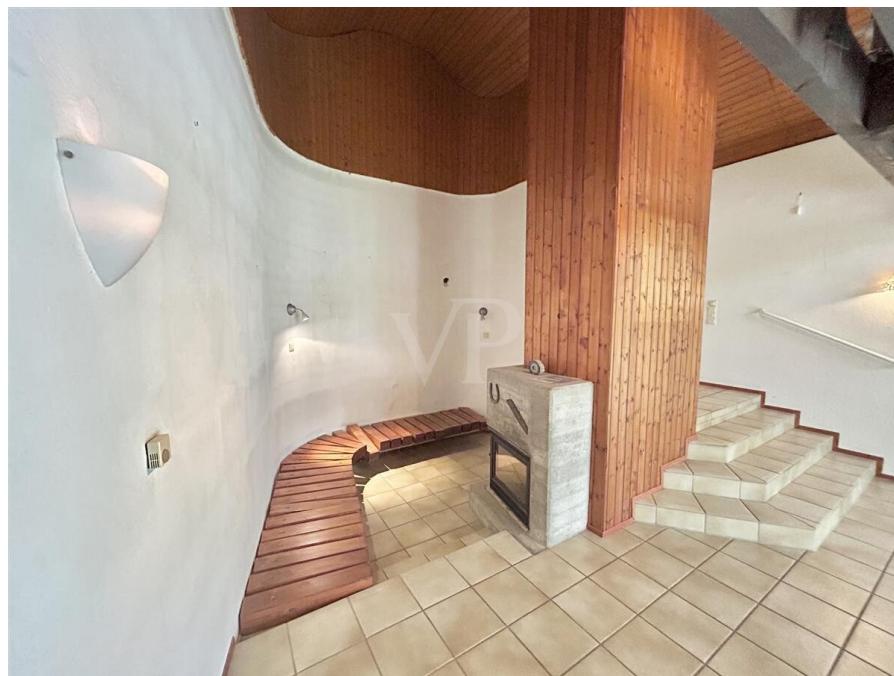
Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## Uma primeira impressão

Der großzügige Bungalow besticht durch eine Vielzahl exklusiver Wohn-Ausstattungsdetails und befindet sich in bester Wohnlage Neubergs. Er wurde im Jahr 1975 in solider Massivbauweise auf einem ca. 742 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage erbaut. Sein nahezu uneinsehbarer Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen werden den neuen Bewohnern des stilvollen Wohndomizils vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten und komfortables Wohnen in ausgezeichnetem nachbarschaftlichem Umfeld ermöglichen - nur ca. 30 Autominuten von Innenstadt und Flughafen der Mainmetropole Frankfurt entfernt!

Die ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich ebenerdig auf drei Schlafräume, ein Ankleidezimmer, zwei Bäder, eine Küche mit angrenzendem Abstellraum und einen außerordentlich großzügigen Wohnbereich, der unbestritten das imposante "Herzstück" des Bungalows darstellt: Ein offener, über 60 m<sup>2</sup> großer, Ess- und Wohnbereich mit integriertem Kaminzimmer und giebelhohen Decken bietet anspruchsvolles Wohnambiente, das seinesgleichen sucht.

Eine Einbauküche, ein massiver Kamin und eine im Jahr 2013 erneuerte Öl-Brennwertheizung gehören ebenso zur Ausstattung wie zwei Terrassen, eine Entkalkungsanlage sowie eine wohnlich ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss.

Eine Garage und zwei Pkw-Außenstellplätze (vor der Garage) runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## Detalhes do equipamento

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 ausbautes 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.

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25084006 - 63543 Neuberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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