

Nieder - Beerbach

# Energieeffiziente Doppelhaushälfte in bevorzugter Hanglage

Property ID: 24223023Haus1



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

**PURCHASE PRICE: 628.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 356 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## At a glance

Property ID	24223023Haus1
Living Space	ca. 134 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2025

Purchase Price	628.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises bzgl. Grund & Boden
Condition of property	Projected
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony

Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump		
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## The property



Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## The property



Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## A first impression

Im idyllischen Nieder - Beerbach, in leichter Hanglage entsteht in ruhiger und gepflegter Wohnlage ein energieeffizientes Doppelhaus auf einem wunderschönen Grundstück mit herrlichem Blick. Eine maßgeschneiderte Immobilie ( Änderungenwünsche können noch berücksichtigt werden ) von einem Bauunternehmen erbaut, welches seit über 50 Jahren bereits besteht. Der Grundstücksanteil beläuft sich auf € 190.000.--. WICHTIG: Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank. Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen. Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen. Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch, 0163/ 780 780 7, E- Mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)

Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## Details of amenities

- \* 36,5 cm Poroton Mauerwerk
- \* elektrische Rollläden
- \* Fußbodenheizung
- \* Dreifachverglasung
- \* gegossene Beton Treppe
- \* zwei Badezimmer
- \* Balkon
- \* Terrasse
- \* Lauf - Wasser - Wärmepumpe
- \* schlüsselfertige Übergabe ( außer Küche)



Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## All about the location

Von Nieder-Ramstadt aus erreichen Sie mit dem Auto über die Bundesstraßen 426 und 449 sowie über die Autobahnen 5 und 67 auf kurzem Weg alle wichtigen Ziele im gesamten Rhein-Main-Gebiet. Besonders vorteilhaft sind die günstigen ÖPNV-Anbindungen des RMV. Nieder-Ramstadt hat sich ein sehr attraktives Ortsbild mit hübschen Fachwerkhäusern und kleinen Gässchen bewahrt. Doch ist die Zeit hier keineswegs stehen geblieben. Es ist eine sehr lebendige Kommune mit vielfältigen Möglichkeiten, aktiv zu sein. Mit den anderen Ortsteilen von Mühlthal bietet Ihnen die Gesamtgemeinde von fast 14.000 Einwohnern eine sehr gute Infrastruktur für die ganze Familie. Die Einkaufsmöglichkeiten gehen weit über den täglichen Bedarf hinaus. Und wenn Sie doch etwas vermissen: Nach Darmstadt ist es nur ein Katzensprung!

Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Endenergieverbrauch beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.

Property ID: 24223023Haus1 - 64367 Nieder - Beerbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Eric Preu

---

Magdalenenstraße 33 Groß-Gerau

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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