

Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

# DAS PERFEKTE DUO - HIER KÖNNEN SIE SICH ENTFALTEN

????????? ??????????: 24297008



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

????? ??????: 675.000 EUR • ??????????: ca. 255,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ?????: 1.497 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ??? ??????

???????? ??????????	24297008	????? ???????	675.000 EUR
????????????	ca. 255,9 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	8	??????????	????????
???????????????? ???	5	????????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1986	??????	
?????? ?????????????	4 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	?????????, WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????

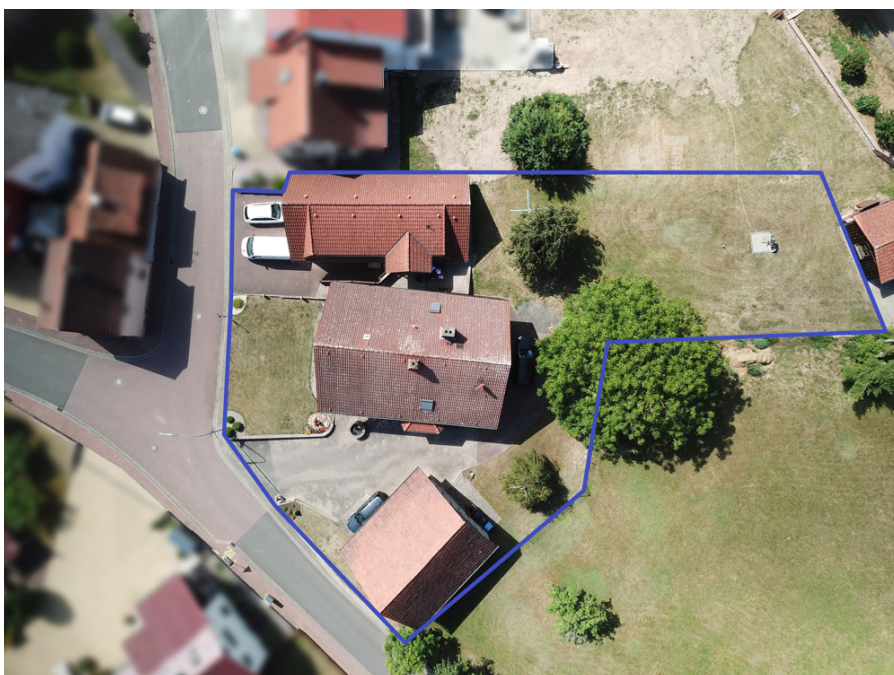
???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	150.10 kWh/m²a
???????????????	17.08.2033	?????????????	
???????????????????		?????????????	E
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ?????????





???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ?????????





??????? ???????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ????????





???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ?????????



???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ?????????





???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:





??????? ???????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?? ????????

### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



**Oberer Main-Kinzig-Kreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

**Östlicher Wetteraukreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

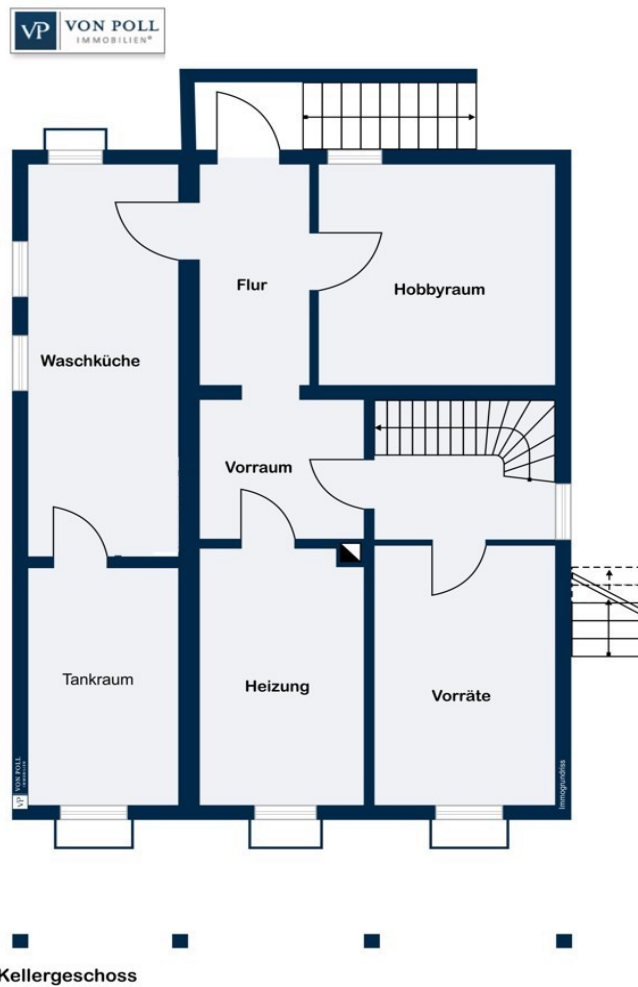
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

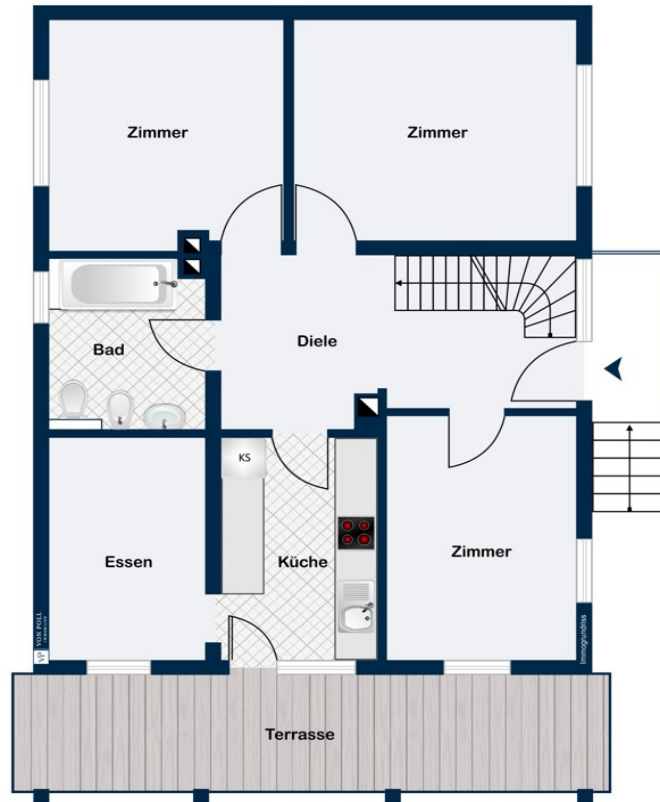
Hier sind wir für Sie tätig



??????? ???????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

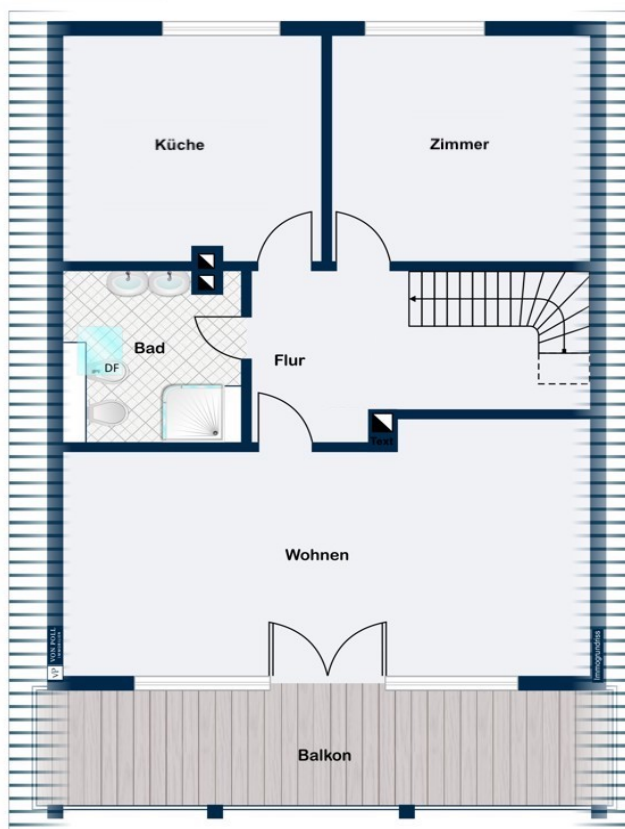
??????



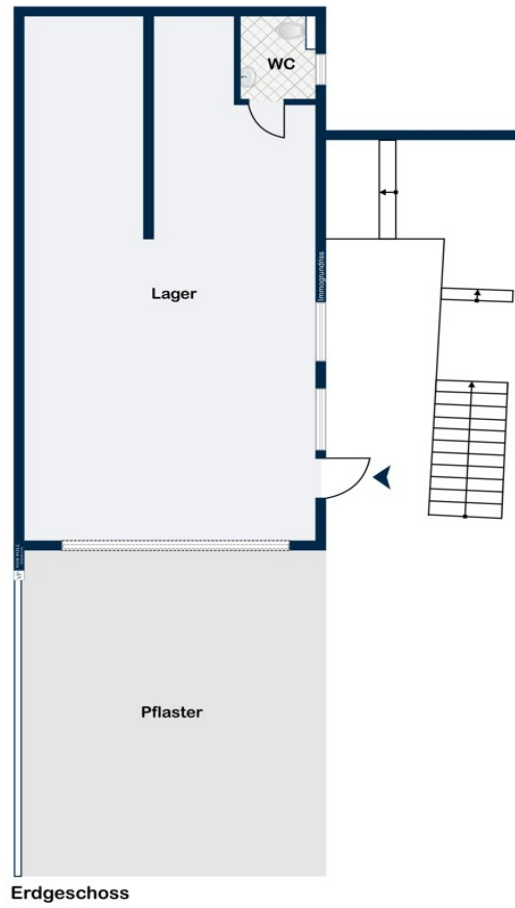


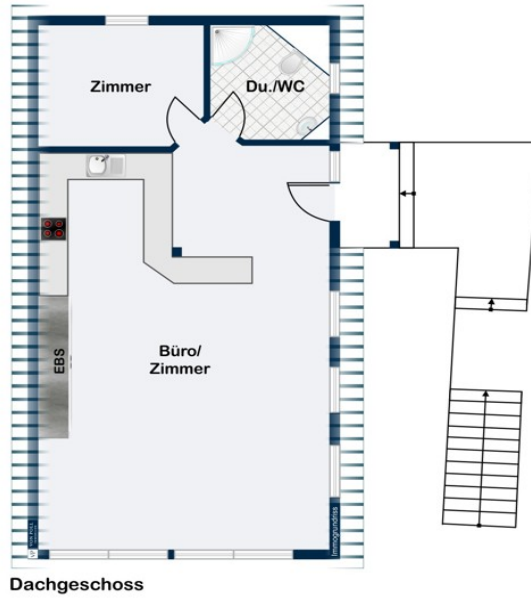
Erdgeschoss





Dachgeschoss





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????



??????? ???????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

??? ?????? ???????????

Zwei auf einen Streich, das bedeutet für Sie, dass Sie ein geräumiges Einfamilienhaus und ein voll ausgestattetes Bürogebäude, welches auch als Wohnraum genutzt werden kann, erwerben. Ein Schmankerl obendrauf ist noch eine massiv gebaute Scheune, die sich ebenfalls auf diesem Grundstück befindet. Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 liegt in einer ruhigen Wohngegend. Die Wohnfläche beträgt ca. 171,75 m<sup>2</sup> und bietet Platz für eine Familie mit Kindern oder Gewerbebetreibende, die das Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, in denen jeder seinen eigenen Rückzugsort findet. Des Weiteren gibt es 2 Badezimmer, die mit hochwertigen Armaturen ausgestattet sind. Die Immobilie besticht durch ihren sehr gepflegten Zustand und die gehobene Ausstattungsqualität. Zahlreiche liebevoll geplante Schreinerarbeiten verleihen dem Haus eine besondere Atmosphäre. Zudem sind zwei Einbauküchen vorhanden, die mit modernen Elektrogeräten ausgestattet sind und zum Zubereiten von köstlichen Mahlzeiten einladen. Für Wellnessliebhaber steht eine Sauna zur Verfügung, in der man nach einem langen Arbeitstag entspannen kann. Zusätzlich bieten der Balkon und die Terrasse genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Die Immobilie ist in massiver Bauweise errichtet und verfügt über eine Kelleretage. Die Bodenbeläge im Haus bestehen aus hochwertigem Parkett, Fliesen und Teppichböden. Die 2-fach verglasten Holzfenster sind mit elektrischen Rollläden und Fliegengittern ausgestattet. Das Nebengebäude, welches im Jahr 1996, ebenfalls in Massivbauweise errichtet wurde ist in diesem Paket mit inbegriffen. Da die Einbauküche, inkl. Elektrogeräten von Miele, und das Büroinventar enthalten sind, können Sie sofort mit Ihrer Arbeit starten. Denkbar ist auch, hier weiteren Wohnraum zu schaffen. Ebenerdig befindet sich ein großer Lagerraum, der problemlos als Garage genutzt werden kann. Zusätzlich bietet das Bürogebäude eine Alarmanlage, die von dem Schlafzimmer im Wohnhaus gesteuert werden kann, für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl sowie mehrere Wasseranschlüsse im Außenbereich für die Bewässerung des Gartens. Ein weiterer Wasseranschluss ist auf dem Balkon zu finden. Die Außenbeleuchtung trägt zu einem komfortablen Wohngefühl bei. Dieses attraktive Duo erfüllt alle Ansprüche an ein gemütliches und komfortables Zuhause. Durch die gehobene Ausstattung und die sorgfältige Planung der Räume beider Häuser lässt es keine Wünsche offen. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilien bei einer Besichtigung selbst zu entdecken und sich von ihrer Schönheit und Qualität zu überzeugen. Zögern Sie nicht, einen Termin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause kennenzulernen. Kontaktieren Sie uns noch heute und starten Sie den nächsten Schritt in Richtung Ihrer Traumimmobilie.

???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

????????????????? ??? ??????????

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1986, Massivbauweise, unterkellert

- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich auf den Treppenstufen
- 2-fach verglaste Holzfenster
- elektrische Rollläden
- Fliegengitter an allen Fenstern
- 2 Einbauküchen
- 2 Tageslichtbadezimmer, im Erdgeschoss mit Whirlpool
- Einbauschränke
- Sauna mit Dusche
- Starkstromanschluss im Kellergeschoss
- Balkon und Terrasse
- mehrere Wasseranschlüsse im Außenbereich und auf dem Balkon
- mehrere Steckdosen im Außenbereich, teilweise abschließbar
- Außenbeleuchtung
- Pumpbrunnen

BÜROGEBÄUDE, Baujahr 1996, Massivbauweise, nicht unterkellert

- Bodenbeläge: Fliesen
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Markise an der großen Fensterfront
- manuelle Rollläden
- Einbauküche mit Miele- Elektrogeräten
- Einbauschränke
- Alarmanlage
- Klimaanlage
- Büroinventar
- Garagentor

??????? ????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

??? ??? ??? ????????????

Biebergemünd: Biebergemünd ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis und besteht aus den sechs Ortsteilen: Bieber, Breitenborn-Lützel, Kassel, Lanzingen, Roßbach und Wirtheim und Neuwirtheim. Die Gemeinde Biebergemünd bietet aufgrund der wunderschönen Natur und seinen reizvollen Landschaften einen sehr hohen Naherholungswert. Der ca. 9000 Einwohner große Ort liegt direkt an der A66 zwischen Frankfurt am Main und Fulda. In Nord-Süd Richtung verläuft die B276 durch die Gemeinde. Nahliegende Bahnhöfe befinden sich im nur 7 km entfernten Gelnhausen und dem 5km entfernten Wächtersbach. Dies ist ideal für Pendler. In Biebergemünd gibt es vier Kindertagesstätten, davon sind drei kirchlich. Die Gemeinde Biebergemünd verfügt über 3 Grundschulen. In Bieber, Kassel und Wirtheim sowie eine Haupt- und Realschule. Weitere Schulen befinden sich in Gelnhausen sowie umliegenden Nachbarstätten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Biebergemünd vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte sowie Apotheken abgedeckt. Des Weiteren finden Sie in Biebergemünd zahlreiche Freizeitaktivitäten und verschiedene Vereine, die zum Mitmachen einladen und sich über neue Mitglieder freuen. Von der freiwilligen Feuerwehr bis hin zum Musikverein ist für jeden das passende dabei.

??????? ???????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 150.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24297008 - 63599 Biebergemünd / Bieber – Bieber, Spessart

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Bad Orb  
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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