Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

KLEINES FACHWERK-JUWEL MIT GROßEM PLATZANGEBOT

Objektnummer: 26297018



KAUFPREIS: 237.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.75 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 548 m^2

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26297018
Wohnfläche	ca. 100.75 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	237.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	18.08.2035

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	265 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

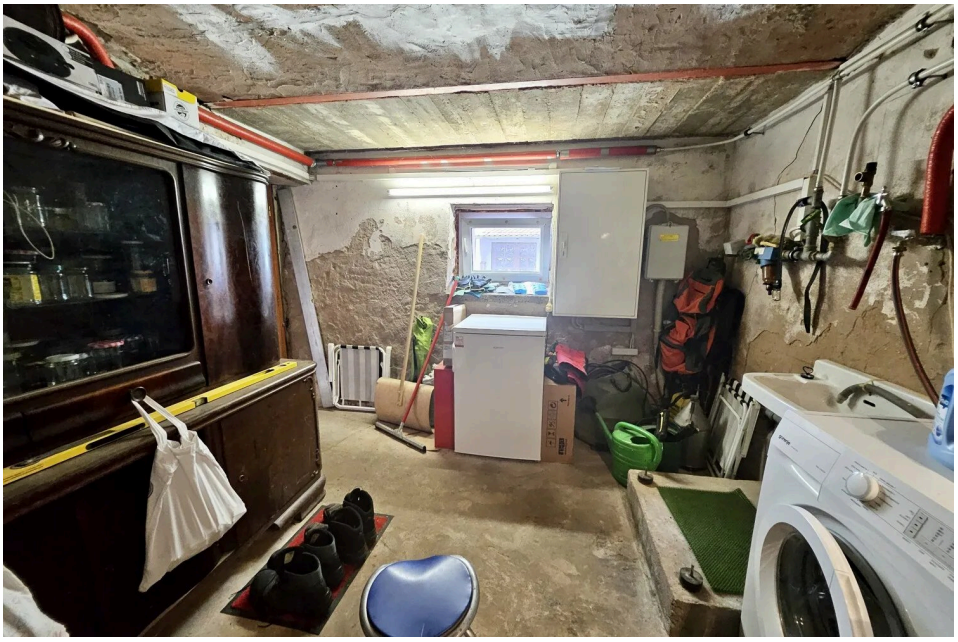
Die Immobilie





Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

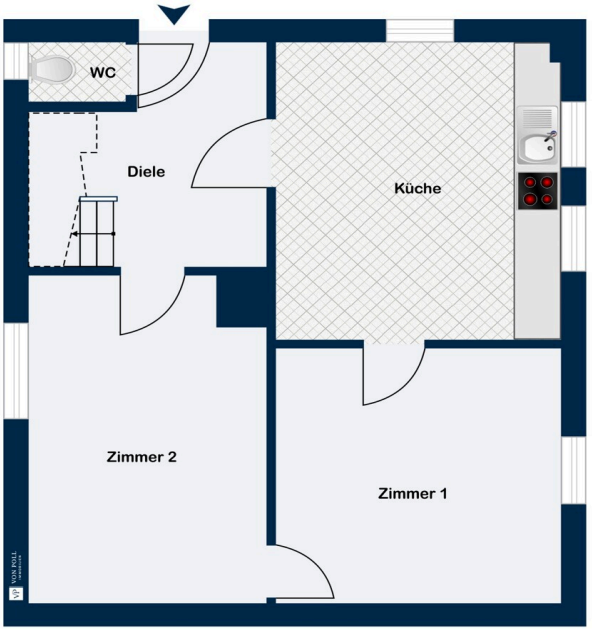
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

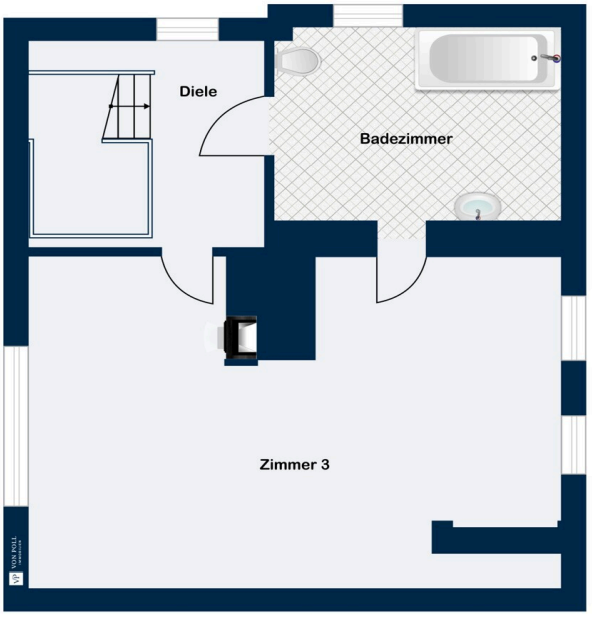


Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Ein erster Eindruck

Die Geschichte dieses Hauses beginnt im Jahr 1910, als solide Handwerkskunst und zeitlose Proportionen das Bild eines Einfamilienhauses prägten, das sich noch heute mit seiner klaren Präsenz auf dem 548 Quadratmeter großen Grundstück behauptet. Hinter der traditionellen Fassade entfaltet sich auf rund 100 Quadratmetern Wohnfläche eine Atmosphäre, die viel erlebt hat und voller Möglichkeiten steckt. Holz, Stein und Licht prägen das Bild, vom ersten Schritt über die alten Holzdielen spürt man die ehrliche Substanz und den authentischen Charakter dieses Hauses.

Im Erdgeschoss verbinden sich Alltag und Rückzug auf angenehme Weise. Die Zimmer öffnen sich zueinander und zum Garten, bieten Platz zum Leben und zum Durchatmen. Die Ofenheizung spendet wohlige Wärme und verleiht den Räumen ein Gefühl von Beständigkeit. Die Küche bildet das Herzstück für gemeinsames Kochen und Gespräche am Abend. Das Badezimmer, modernisiert im Jahr 2007, überzeugt mit einer Badewanne, die zu entspannten Momenten einlädt. Tageslicht flutet durch die Fenster, doppelt verglast aus 2006, und unterstreicht die angenehme Helligkeit der Räume.

Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, in denen sich der Tag ruhig ausklingen lässt. Die Dämmung des Daches aus 2009 sorgt selbst in kühleren Monaten für ein behagliches Klima. Die technischen Modernisierungen, darunter neue Heizkörper, Wasser- und Elektroleitungen aus den Jahren 2007 bis 2009 sowie der Holzzentral-Heizung aus 2008 mit 800-Liter-Wasserspeicher, schaffen eine solide Basis für den Alltag. Vorbereitete Leitungen für eine Solarthermieanlage zeugen von durchdachten Perspektiven, die in diesem Haus bereits angelegt sind.

Der großzügige Kellerbereich erweitert das Raumangebot spürbar und eignet sich für Vorräte, Hobbys oder einfach als Stauraum. Eine Scheune auf dem Grundstück eröffnen Platz für Werkstatt, Lager oder individuelle Projekte, die Möglichkeiten liegen offen, ohne sich aufzudrängen.

Dieses Haus lebt von seiner Geschichte und seiner Substanz. Es wartet darauf, wieder mit Leben gefüllt zu werden, ein Ort, an dem Alltag und Zukunft aufeinander treffen und jeder Tag neue Kapitel verspricht.

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Ausstattung und Details

- Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen, PVC (2007/08/09)
- ein dreifach verglastes Kunstofffenster aus 2021
- doppelt verglaste Kunststofffenster aus 2006
- Badezimmer mit Badewanne aus 2007/2023
- Dach gedämmt in 2009
- neue Heizkörper, Wasser- und Elektroleitungen (2007-2009)
- Holzzentral- Heizung aus 2008
- 800 Liter Wasserspeicher
- Leitungen für eine Solarthermie sind bereits vorbereitet
- großzügiger Kellerbereich
- eine Scheune, Kellerräume und zwei Schuppen die als Lager, zur Aufbewahrung oder als Werkstatt dienen

Eine umfangreiche Sanierung fand im Jahr 2006 statt, dazu liegt eine Liste vor

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Alles zum Standort

Biebergemünd-Kassel besticht als familienfreundliche Gemeinde mit rund 8.000 Einwohnern durch ihre harmonische Verbindung von naturnaher Ruhe und einer gut strukturierten suburban-ruralen Wohnqualität im malerischen Spessart. Die Gemeinde bietet eine solide Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und angenehmes Lebensumfeld schafft. Mit moderaten Immobilienpreisen und einer stabilen Nachfrage ist Biebergemünd-Kassel ein Ort, an dem langfristiges Wohnen und Werterhalt in einer entspannten Atmosphäre selbstverständlich sind.

Die Lage innerhalb der Gemeinde zeichnet sich durch eine besonders familienorientierte Ausrichtung aus, die Ruhe und Geborgenheit mit einer lebendigen Gemeinschaft verbindet. Hier finden Familien den idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag, ohne auf wichtige Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die naturnahe Umgebung lädt zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten ein und fördert eine gesunde, aktive Lebensweise für Groß und Klein.

Für Familien besonders attraktiv sind die vielfältigen Bildungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Die Alteburg-Schule ist in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine verlässliche Grundschulbildung. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung gewährleisten. Die Gesundheitsversorgung ist durch mehrere Fachärzte und eine Apotheke innerhalb von wenigen Gehminuten gesichert, was gerade für Familien mit Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze sind bereits nach drei bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, während Sporthallen und Fitnessangebote in fußläufiger Entfernung vielfältige Bewegungsmöglichkeiten bieten. Gemeinschaftliche Treffpunkte wie der Bürgertreff Kassel fördern zudem das nachbarschaftliche Miteinander und stärken das soziale Gefüge. Für den täglichen Bedarf sorgen gut erreichbare Supermärkte, die in einem angenehmen Spaziergang von etwa 13 Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen, beispielsweise die Haltestelle „Kirche“ in fünf Minuten Fußweg, gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unkompliziert unterstützt.

Diese ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einer starken Gemeinschaft macht Biebergemünd-Kassel zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26297018 - 63599 Biebergemünd / Kassel – Kassel, Kreis Gelnhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com