Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen und Kaminofen

Objektnummer: 26297029



MIETPREIS: 1.050 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104.42 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

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

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26297029
Wohnfläche	ca. 104.42 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	1.050 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.07.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.08 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG



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

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Grundrisse



Dachgeschoss

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: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Ein erster Eindruck

Am Ende einer ruhigen Anliegerstraße empfängt die Dachgeschosswohnung mit einer Atmosphäre, die sofort Geborgenheit vermittelt. Das massive Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1980 trägt die Handschrift kontinuierlicher Pflege und gelungener Modernisierung. Über das gepflegte Treppenhaus erreicht man die Wohnung im obersten Geschoss, wo sich das Licht großzügig über etwa 104 Quadratmeter verteilt. Die drei Zimmer, dazu ein Raum, der flexibel als Büro oder Leseecke genutzt werden kann, wirken durchdacht, jeder Bereich hat seinen eigenen Rhythmus und Charakter.

Im Zentrum des Wohnens steht der großzügige Wohnbereich, dessen Kaminofen an kühlen Tagen wohlige Wärme spendet und Flammenlicht in den Abend bringt. Die offene Raumgestaltung lenkt den Blick auf die moderne Einbauküche, in der helle Fronten und praktische Arbeitsflächen den Alltag erleichtern. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und laden dazu ein, den Tag mit frischer Luft und weitem Blick ins Grüne zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Die Schlafzimmer sind privat gehalten und bieten Rückzugsorte, die durch dreifach verglaste Fenster und manuelle Rollläden angenehm ruhig bleiben. Im Bad trifft zeitgemäße Ausstattung auf Komfort: Die begehbare Dusche, Fußbodenheizung und elektrische Rollläden verbinden Funktionalität mit Wohlgefühl. Jeder Handgriff, jedes Detail wirkt stimmig; nichts drängt sich in den Vordergrund, alles fügt sich zu einem harmonischen Ganzen.

Praktische Vorzüge wie die zentrale Heizungsanlage und die solide Bauweise bieten eine verlässliche Basis für das tägliche Leben. Die Wohnung wirkt dabei nie kühl, sondern stets einladend, ein Ort, an dem Morgensonne und Kaminabende gleichermaßen ihren Platz haben. Hier lässt sich ankommen: Mit den ersten Sonnenstrahlen auf dem Balkon, mit dem Blick durchs Fenster auf die Baumwipfel, mit dem beruhigenden Knistern des Feuers am Abend.

Neugierig geworden?
Fordern Sie gleich das ausführliche Exposé an.

Bitte beachten: Der Eigentümer möchte nur an Personen vermieten, die aus eigenem Einkommen die Miete mit Nebenkosten bezahlen können. (Keine Übernahme vom Jobcenter) Vor Abschluss des Mietvertrages ist die Vorlage einer Schufaauskunft, der 3 letzten Gehaltsabrechnungen sowie einer Bestätigung des Arbeitgebers über ein ungekündigtes Arbeitsverhältnis, erforderlich.

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Ausstattung und Details

ZWEIFAMILIENHAUS, Baujahr 1980. Massivbauweise
- 3fach-verglaste Fenster
- manuelle Rollläden an den Fenstern
- elektrische Rollläden im Bad
- Fußbodenheizung im Bad
- Bodenbeläge: Granit, Teppich in einem Zimmer
- begehbare Dusche
- Kamin- Ofen 12KW
- Einbauküche
- 2 Balkone

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

Alles zum Standort

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 direkt im Ort (0,6 km), und im nur 7 km entferntem Gelnhausen und dem 5 km entferntem Wächtersbach. Dies ist ideal für Pendler.

In Biebergemünd gibt es vier Kindertagestätten, 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.

Objektnummer: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

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: 26297029 - 63599 Biebergemünd / Neuwirtheim – Neuwirtheim

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