

Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

# Gepflegtes EFH mit Einliegerwohnung und großem Garten

Número de propiedad: 24297002



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

PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 309,74 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.296 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## De un vistazo

Número de propiedad	24297002	Precio de compra	390.000 EUR
Superficie habitable	ca. 309,74 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2018
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	8	Método de construcción	Estructura de madera
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 52 m <sup>2</sup>
Año de construcción	2000	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	OEL	Consumo de energía final	60.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	01.05.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## La propiedad



Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## La propiedad



Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## La propiedad



Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## La propiedad



Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## La propiedad



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



### 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

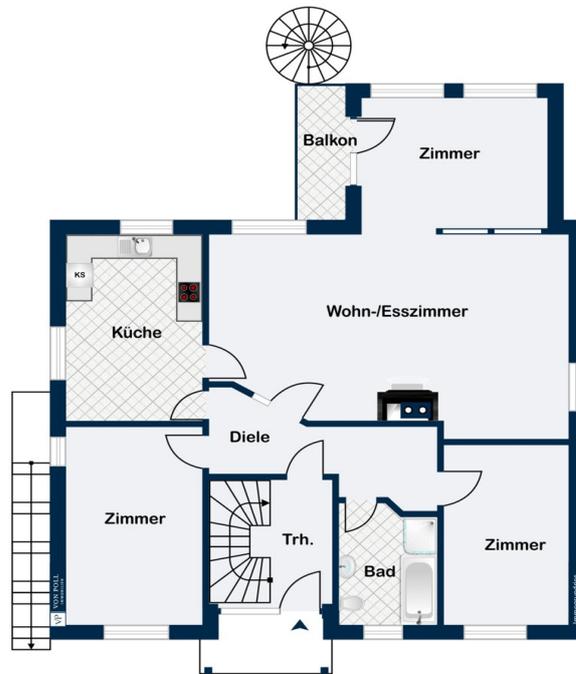


Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

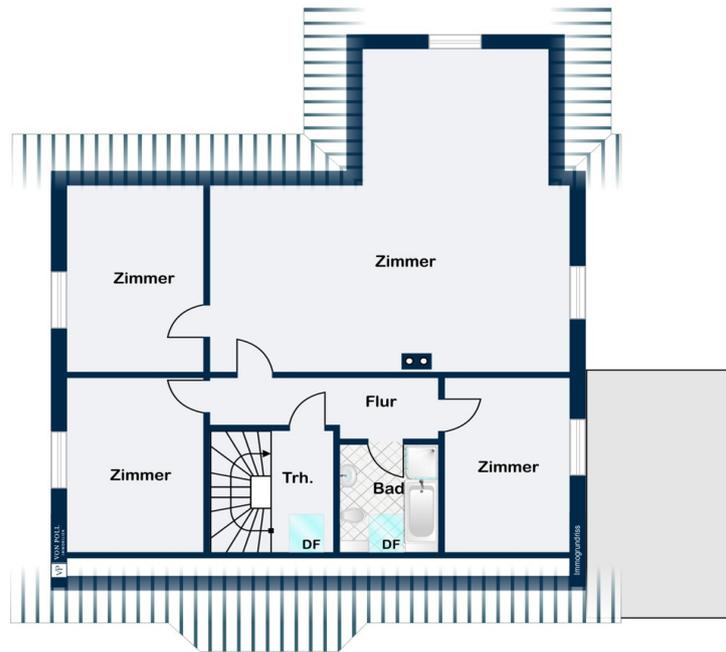
## Planos de planta



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## Una primera impresión

Das großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2000 in Holzständerbauweise errichtet und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 309 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1296 m<sup>2</sup>. Es bietet insgesamt 10 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, verteilt auf drei Etagen. Eine separate Einliegerwohnung erweitert den Wohnraum und die Flexibilität. Der Zustand der Immobilie ist gepflegt, im Jahr 2018 wurden neue Fenster eingebaut. Eine Fußbodenheizung im Wohnzimmer und in den Bädern sorgt für behagliche Wärme, während die Bodenbeläge aus Fliesen, Parkett, Laminat und Kork für eine ansprechende Optik und hohen Wohnkomfort sorgen. Die Ausstattung umfasst eine Öl-Zentralheizung von Buderus aus dem Jahr 2000 sowie einen Kamin, der für Gemütlichkeit an kalten Tagen sorgt. Die Kunststofffenster von 2018 mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden gewährleisten eine effiziente Wärmedämmung und Privatsphäre. Eine moderne Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Die überdachte Terrasse und der gepflegte Garten mit Gartenhaus bieten reichlich Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien. Eine Zisterne zur Regenwassernutzung trägt zur Nachhaltigkeit bei. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Garage, ein Stellplatz und diverse Annehmlichkeiten. Ein Glasfaseranschluss wurde bereits in Auftrag gegeben, um eine schnelle Internetverbindung sicherzustellen. Insgesamt bietet das Einfamilienhaus viel Platz, Komfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten für eine große Familie oder als Investitionsobjekt. Die ruhige Lage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Interessenten, die nach einem geräumigen Wohnhaus und Nähe zur Natur suchen. Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## Detalles de los servicios

Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Baujahr 2000, Holzständerbauweise, unterkellert (Keller in Massivbauweise)

- Fußbodenheizung im Wohnzimmer und in den Bädern
- Bodenbeläge Fliesen, Parkett, Laminat, Kork
- zweifach verglaste Kunststofffenster aus 2018
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Kamin
- Öl-Heizung Buderus aus 2000
- Öl-Tanks 4.500l
- Einbauküche
- überdachte Terrasse
- Garage
- ein Stellplatz
- gepflegter Garten
- Gartenhaus
- Zisterne
- Glasfaseranschluss ist beauftragt

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## Todo sobre la ubicación

Birstein Die Gemeinde Birstein, liegt mit seinen ca. 6.223 Einwohnern südlich vom Vogelsberg. Birstein grenzt an die Gemeinden Grebenhain, Steinau an der Straße, Bad Soden-Salmünster, Brachtal, Kefenrod und Gedern. In Birstein befindet sich eine Grundschule sowie eine Haupt- und Realschule. Aber auch die Betreuung für kleine Kinder kommt hier nicht zu kurz. Insgesamt gibt es vier Kindergärten. Ebenso verfügt Birstein über mehrere Sehenswürdigkeiten, wie z.B. das Schloss Birstein aus 1517, das Lokomotiv-Denkmal sowie mehrere Kirchen. Sehenswert ist auch der alte Ortskern von Birstein. Die Anbindungen zur Autobahn A66 läuft über die B 276. Die Buslinien 71 und 72 von den Kreiswerken Main-Kinzig stellen eine stündliche Verbindung über die Orte Wächtersbach – Schlierbach – Neuschmidten – Birstein her. In Wächtersbach besteht ein Anschluss an die Bahnstrecke Frankfurt-Fulda.

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 60.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número de propiedad: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Orbe malo  
E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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