

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

Gepflegtes EFH mit Einliegerwohnung und großem Garten

CODE DU BIEN: 24297002



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 309,74 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.296 m²

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24297002
Surface habitable	ca. 309,74 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	390.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 52 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	60.20 kWh/m²a
Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

La propriété



CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

La propriété



CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

La propriété



CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

La propriété



CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

La propriété



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
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

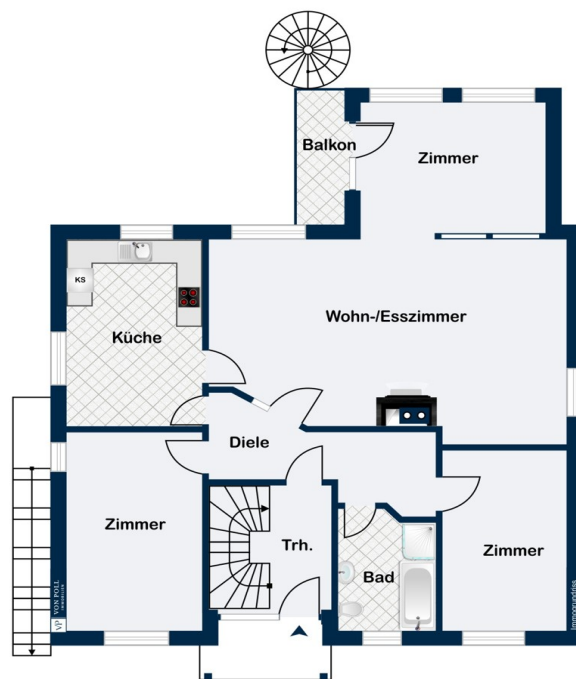


CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

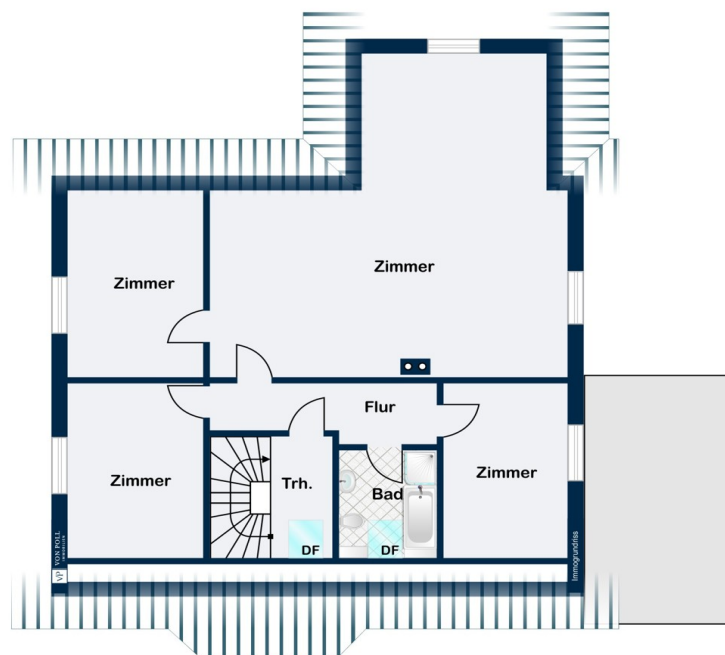
Plans d'étage



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

Une première impression

Das großzügige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2000 in Holzständerbauweise errichtet und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 309 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1296 m². 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 Kunststoffenster 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.

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 60.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 24297002 - 63633 Birstein / Bösgesäß – Böß-Gesäß, Kreis Büdingen, Hessen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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