

Bürgstadt

# Naturnahes Effizienzhaus mit Einliegerwohnung

Número de propiedad: 24007014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203,34 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 868 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

- 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: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 24007014                  |
| Superficie habitable | ca. 203,34 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 5                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 2                         |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches      |

|                        |                                                                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 1.050.000 EUR                                                                                      |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                                                   |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstückanteil des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                                             |
| Características        | WC para invitados, Cocina empotrada                                                                |

Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Datos energéticos

|                     |                                |                        |                      |
|---------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía   | Bomba de calor aire-agua       |                        |                      |

Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## La propiedad



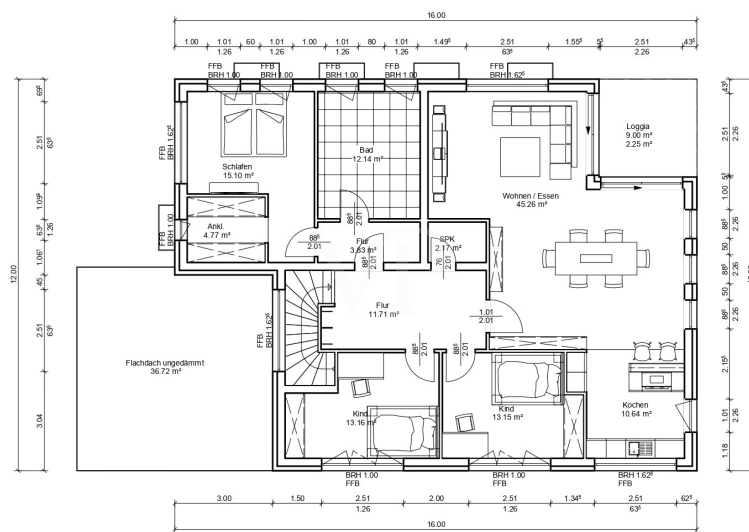
Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

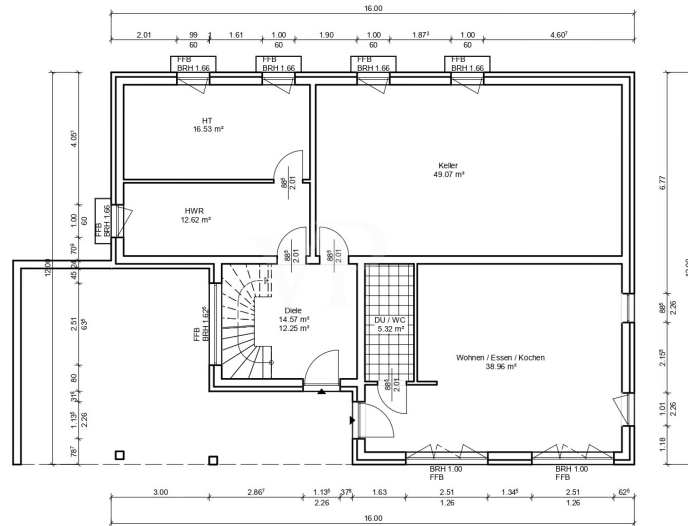
## La propiedad



Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Planos de planta





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: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Una primera impresión

Das projektierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich auf einem ca. 868 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup>.

Die Ausstattungsqualität ist gehoben und umfasst hochwertige Elemente wie Dreifachverglasung, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, elektrische Rollläden und zwei Carports. Bitte beachten Sie, dass Malerarbeiten und Bodenbeläge nicht im Lieferumfang enthalten sind.

Die ruhige Wohnlage an der Bebauungsgrenze macht diese Immobilie besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur.

Insgesamt präsentiert sich das Haus als modernes und energetisch optimiertes Zuhause, das sowohl durch seine Funktionalität als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt. Diese Immobilie bietet die ideale Kombination aus Wohnkomfort und ökologischer Nachhaltigkeit und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Detalles de los servicios

- Effizienzhaus KfW 55 Standard
- + ohne Malerarbeiten und Bodenbeläge
  - + Dreifachverglasung
  - + Luft-Wasser-Wärmepumpe
  - + elektrische Rollläden
  - + zwei Carports

Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Todo sobre la ubicación

Bürgstadt bietet eine idyllische Lage im Herzen der Natur, eingebettet in die malerische Landschaft des unterfränkischen Weinlandes. Mit seinen sanften Hügeln, Weinbergen und ausgedehnten Wäldern ist die Umgebung von Bürgstadt ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Die Stadt ist über die Bundesstraße B469 leicht zu erreichen und liegt in der Nähe der Autobahnen A3 und A81, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Aschaffenburg, Würzburg und Frankfurt am Main ermöglicht. Zudem verfügt Bürgstadt über einen eigenen Bahnhof, der regelmäßige Zugverbindungen in die Region bietet.

In Bürgstadt selbst sorgen gut ausgebaute Straßen und Wege dafür, dass man sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad fortbewegen kann. Die charmante Altstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, während zahlreiche Wander- und Radwege die umliegende Landschaft erschließen und zu Erkundungstouren einladen. Bürgstadt vereint somit die Vorzüge einer ländlichen Idylle mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung für ein angenehmes und komfortables Wohnen.

Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 24007014 - 63927 Bürgstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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