Fischbachtal / Niedernhausen

# Großzügiger Bungalow mit schönem Garten

***Número da propriedade: 24177016***

www.von-poll.com

**PREÇO DE COMPRA: 569.000 EUR • ÁREA: ca. 207 m$^2$ • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.499 m$^2$**

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24177016 |
| Área | ca. 207 m² |
| Forma do telhado | Telhado de quadril |
| Quartos | 7 |
| Quartos | 3 |
| Casas de banho | 3 |
| Ano de construção | 1973 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 569.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 130 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Electro |
| Certificado Energético válido até | 19.06.2034 |
| Aquecimento | Elétrico |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 181.80 kWh/m²a |
| Classificação energética | F |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1986 |

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# Uma primeira impressão

Wohnen auf einer Ebene in Fischbachtal

Der repräsentative Bungalow befindet sich in einer sehr ruhigen und angenehmen Lage in Niedernhausen. Mit einer Wohnfläche von ca. 207 m² bietet die Immobilie genügend Platz für eine Familie. Das Haus wurde im Jahr 1973 erbaut bzw. 1986 saniert und verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 3 Badezimmer.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn-Essbereich mit einem gemütlichen Kaminofen, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt.
Von hier aus haben Sie auch einen direkten Zugang zur großzügigen, schönen Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist die Ausbaureserve im ehemaligen Schwimmbadbereich, der zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Zudem verfügt die Immobilie über eine Einliegerwohnung mit Einbauküche, die sich ideal vermieten lässt.

Auf dem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1499 m² finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Zudem lädt die weitläufige Gartenanlage zum Entspannen und Verweilen im Freien ein.

Für Fahrzeuge stehen insgesamt 3 beheizbare Garagen zur Verfügung, die alle mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet sind.

Insgesamt bietet die Immobilie ein attraktives Platzangebot sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich. Der Winkelbungalow ermöglicht zudem ein bequemes Wohnen auf einer Ebene, was besonders für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern praktisch ist.

Für das Arbeiten im Homeoffice steht auch ein Glasfaseranschluss bereit.

Alles in allem handelt es sich bei dieser Immobilie um ein solides und gepflegtes Haus in einer ruhigen Lage, das sich ideal für Familien oder Paare eignet, die auf der Suche nach einem geräumigen und gemütlichen Zuhause sind.

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# Detalhes do equipamento

* Wohnen auf einer Ebene
* sehr ruhige Lage
* großes Platzangebot innen und außen
* großer Wohn-Essbereich
* Kaminofen
* Glasfaseranschluss
* Einbauschränke
* Ausbaureserve im ehem. Schwimmbad
* Einliegerwohnung
* 3 Garagen mit elektr. Torantrieb

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# Tudo sobre a localização

Fischbachtal mit seinem berühmten Schloss Lichtenberg bietet viel Lebensqualität in wunderbarer Natur.

Fischbachtal/OT Niedernhausen, liegt im vorderen Odenwald und in relativer Nähe zu den Städten im Rhein-Main Gebiet wie z.B. Frankfurt/M., Darmstadt, Mannheim. Zusätzlich verkehrsgünstig gelegen auch zwischen Darmstadt und Bensheim (jeweils 20 km).
Es besteht ebenfalls eine direkte Zugverbindung von Reinheim nach Frankfurt.

**Número da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 181.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 da propriedade: 24177016 - 64405 Fischbachtal / Niedernhausen**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com