

Bürgstadt

# Naturnahes Effizienzhaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 24007014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 203,34 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 868 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24007014	????? ???????	1.050.000 EUR
????????????	ca. 203,34 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstückanteil des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	??????????	????????
?????????????? ??? ??????????	4	??????????	????????
??????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????	????????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?????????????? ????????????

??????????  
??????????

??????????  
?????????

????????????????  
??????????

KEIN

???? ???????????

?????? ???????????  
????? / ??????



???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?? ?????????





???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?? ????????





???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

??????? ???????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

??? ?????? ???????????

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!

???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

????????????????? ??? ???? ?????

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



??????? ???????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24007014 - 63927 Bürgstadt

????????????? ???????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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