

**Brombachtal**

# **Ankommen und wohlfühlen: moderner Neubau in idyllischer Feldrandlage**

**Objektnummer: 26177013**



**KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 4.691 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26177013
Wohnfläche	ca. 166 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2020
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	899.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	16.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.04.2031	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## Ein erster Eindruck

**Lichtdurchflutetes Familienhaus mit Sauna, Gartenparadies und freiem Naturblick in Alleinlage.**

**Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 4.691 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt mit gehobener Ausstattungsqualität, einem gepflegtem Zustand und nachhaltigen Technologien wie einer Photovoltaikanlage sowie einer modernen Wärmepumpe. Die Beheizung erfolgt mittels effizienter Fußbodenheizung. Die Immobilie wurde in massiver Holzbauweise errichtet und ist ein qualitativ hochwertiges "wirlebenshaus", wer ökologisch und energieeffizient leben möchte, ist hier genau richtig. Weiterhin wurde das Haus nach Feng Shui ausgerichtet um ein harmonisches Wohnen zu gewährleisten.**

**Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer. Der offene Wohn-/Esszimmerbereich vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum Verweilen ein. Großflächige Fenster, eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Oberflächen sowie ein zentral positionierter Glasboden im Mittelpunkt des Raumes, der interessante Blickbeziehungen zwischen den Ebenen ermöglicht, prägen das Herzstück des Hauses. Der Übergang zum Wintergarten ist fließend gestaltet und bietet Ihnen durch große Schiebetürelemente einen direkten Zugang. Eine Verschattung des Wintergartens ist von allen Seiten aus möglich, darüber hinaus ist dieser Bereich mittelbar beheizt.**

**Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Wohnbereich ein vielseitig nutzbares Schlafzimmer oder Fernsehzimmer. Die große Fensterfront und der Blick ins Grüne sorgen hier für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon im Dachgeschoss, runden das Raumangebot ab. Das Obergeschoss besticht durch sichtbare Dachbalken und eine ruhige Gestaltung mit großem Lichteinfall. Alle Schlafzimmer bieten viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.**

**Die zwei modernen Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss sowie Dachgeschoss sind hochwertig ausgestattet. Im Hauptbad erwartet Sie eine ebenerdige Dusche, eine großzügige Badewanne sowie direkte Terrassenzugänge, die Komfort auf hohem Niveau ermöglichen. Im zweiten Badezimmer, dem Badezimmer En-Suite finden Sie eine ebenerdige Dusche vor. Für besondere Entspannungsmomente sorgt die eigene Sauna, die ebenfalls über einen Tageslicheinfall verfügt und einen Ausblick in die grüne Umgebung sowie einen unmittelbaren Zugang auf die Terrasse erlaubt.**

**Zur Ausstattung zählen dreifach verglaste Holzfenster, ein Gigabit-Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten, sowie eine moderne offen gestaltete Küche . Die unverbaubare Aussicht auf die umgebende Natur und der direkte Feldrandzugang sorgen für eine naturnahe Wohnqualität. Des Weiteren ist eine große Weidefläche Teil des Anwesens und bietet insbesondere für Pferdeliebhaber eine willkommene Ergänzung.**

**Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit Wallbox sowie separate Abstellflächen im Außenbereich zur Verfügung. Das Ensemble wird durch ein Gästehaus und ein Gartenhaus ergänzt. Das Gästehaus besitzt ein eigenes Bad und bietet eine gemütliche Atmosphäre, die sich ideal für Gäste oder einen Hobbyraum eignet. Der Gartenbereich ist weitläufig angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung. Sie finden hier vielfältige Aufenthaltsbereiche, darunter Platz zum Gärtnern und einen ruhigen Entspannungsbereich nahe dem Gartenhaus.**

**Zu diesem Ensemble kann ein direkt angrenzender 600 QM Bauplatz, welcher bereits projektiert wurde, separat dazu erworben werden.**

**Überzeugen Sie sich von dieser Immobilie selbst bei einem Besichtigungstermin vor Ort.**

**Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## **Ausstattung und Details**

- \* Photovoltaikanlage
- \* Holzfenster (dreifachverglast)
- \* Feldrandzugang
- \* Sauna
- \* Wärmepumpe
- \* Unverbaubarer Naturblick
- \* Gigabit Glasfaseranschluss
- \* Doppelgarage inkl. Stellplatzmöglichkeiten sowie Wallbox
- \* Abstellfläche im Bereich der Doppelgarage (separate Räumlichkeit)
- \* Gästehaus
- \* Gartenhaus
- \* Optionaler Bauplatz (600 QM)
- \* Glasboden im Mittelpunkt des Hauses

**Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Langenbrombach, einem idyllischen Teil der Gemeinde Brombachtal im Odenwaldkreis (Hessen). Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, weitläufigen Wiesen und Wäldern sowie einer hohen Lebensqualität im ländlichen Raum.

Langenbrombach überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie attraktive Ausflugsziele im Odenwald bieten einen hohen Freizeitwert und vielfältige Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule sowie ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Einzelhandel und Gastronomie finden sich in den nahegelegenen Städten Bad König, Michelstadt und Erbach.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraßen B45 und B47 besteht Anschluss an das regionale Straßennetz. Die Städte Darmstadt und Aschaffenburg sind mit dem Pkw in etwa 45–60 Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist über Busverbindungen in die umliegenden Orte gewährleistet.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

**Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Kerstin Leuchten**

---

**Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt**

**Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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