

Flörsbachtal – Flörsbach

EIN NEUBAU INMITTEN DER NATUR

Objektnummer: 23297033NZ



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 305.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,5 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 462 m²

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

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

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	23297033NZ
Wohnfläche	ca. 125,5 m ²
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2022

Kaufpreis	305.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	27.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.09.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Die Immobilie



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

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Die Immobilie



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

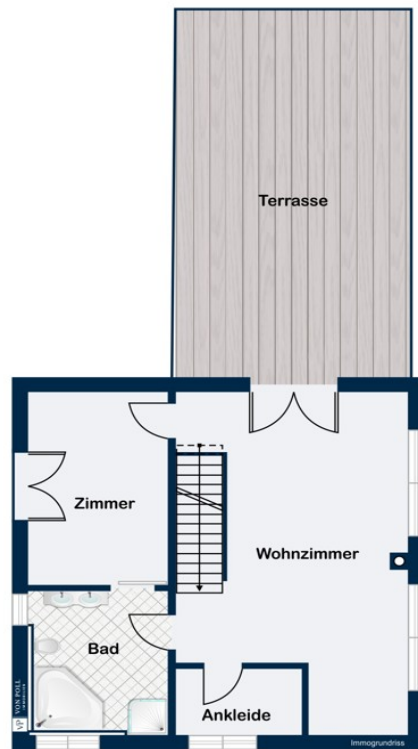


Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Grundrisse



Untergeschoss

**Obergeschoss**

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie ist ein modernes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit einer Wohnfläche von ca. 125,5 m². Das Haus befindet sich derzeit noch im Rohbau, somit können Sie Ihren persönlichen Feinschliff mit einbringen. Wie zum Beispiel, die Bodenbeläge, Wände und die Bäder, da dies nicht mehr fertig gestellt wird. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der offene Grundriss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und hohe Flexibilität bei der Nutzung der Räume. Eine Fußbodenheizung ist verbaut worden und sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie die Sonne, die frische Luft und den hervorragenden Ausblick in vollen Zügen genießen. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport für 2 Autos zur Verfügung, der auch Platz für Gartengeräte bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Wallbox für Elektrofahrzeuge anzuschließen. Der Anschluss liegt vor. Eine Satellitenanlage auf dem Dach ermöglicht Ihnen den Empfang zahlreicher TV- und Radiosender in bester Qualität. Die Küche ist bereits konfiguriert und kann optional für 11.900,00 € übernommen werden. Sie ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Der Neubau und die idyllische Lage machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für Familien oder Paare, die nach einem modernen und gut geplanten Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Ausstattung und Details

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 2022, Massivbauweise

- dreifach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Küche bereits konfiguriert (kann gegen Aufpreis übernommen werden)
- großzügige Terrasse
- zwei Badezimmer
- Carport mit Anschluss für Wallbox
- hochwertiger Außenwasserhahn

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Alles zum Standort

Flörsbachtal Die Gemeinde Flörsbachtal befindet sich im Südosten des Main-Kinzig-Kreises und umfasst vier Orte, Lohrhaupten, Kempfenbrunn, Flörsbach und Mosbach. Flörsbachtal liegt mitten im Spessart in dem die Bundesstraße 276 verläuft. In südlicher Richtung gelangt man nach Lohr am Main und in nördlicher Richtung über Biebergemünd erreicht man die Autobahnauffahrt A66 die Fulda und Frankfurt verbindet. Unter anderem stellt die A66 eine Anbindung an die A7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets die Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen verbindet. Die kleine Gemeinde bietet viele Freizeitaktivitäten in der Natur und ist bekannt als das Wanderparadies des Spessarts. Durch das große Wandernetz ist für jeden Geschmack etwas dabei, egal ob Pilz- oder Kräutersammler oder einfach nur Wildbeobachter. Für Wasserratten gibt es ein beheiztes Quellbad mit großer Wasserrutscher. Flörsbachtal bietet eine abwechslungsreiche Gastronomie die vom Schlemmerlokal bis hin zur bürgerlichen Küche reicht. Unter anderem gibt es vor Ort verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten, ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten und eine Grundschule. Eine Grund- und Mittelschule befindet sich in unmittelbarer Nähe in Frammersbach.

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Objektnummer: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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