

Brachtal / Schlierbach

Doppelpack: 2 Häuser mit LKW Doppelgarage

Objektnummer: 25297015



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 361,09 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.314 m²

Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

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

Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Auf einen Blick

| | |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25297015 |
| Wohnfläche | ca. 361,09 m ² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 14 |
| Schlafzimmer | 12 |
| Badezimmer | 5 |
| Baujahr | 1989 |
| Stellplatz | 5 x Freiplatz, 3 x Garage |

| | |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis | 670.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Nutzfläche | ca. 227 m ² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

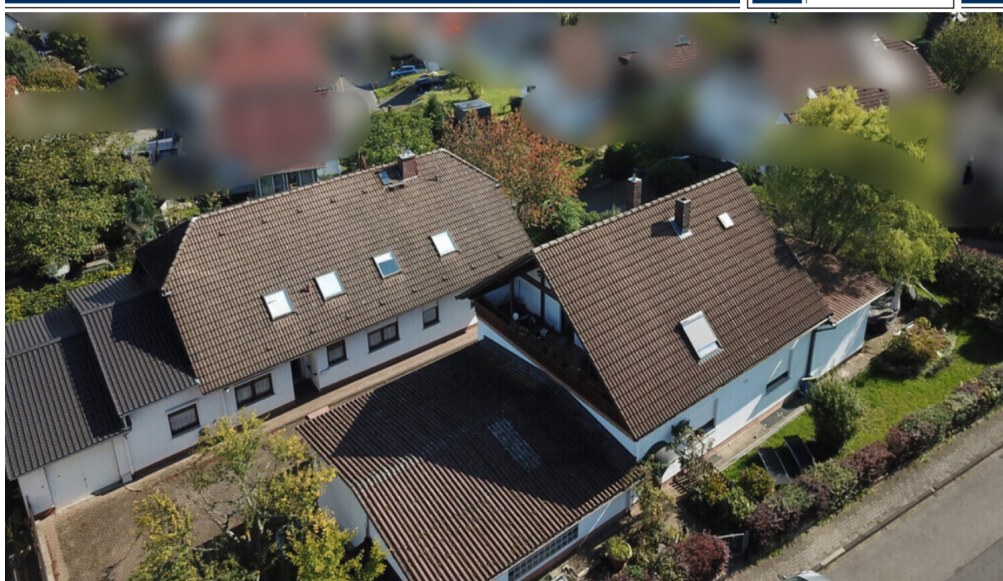
Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl | Endenergiebedarf | 222.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 23.10.2035 | Energie-Effizienzklasse | G |
| Befeuernng | Öl | Baujahr laut Energieausweis | 2004 |

Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Die Immobilie



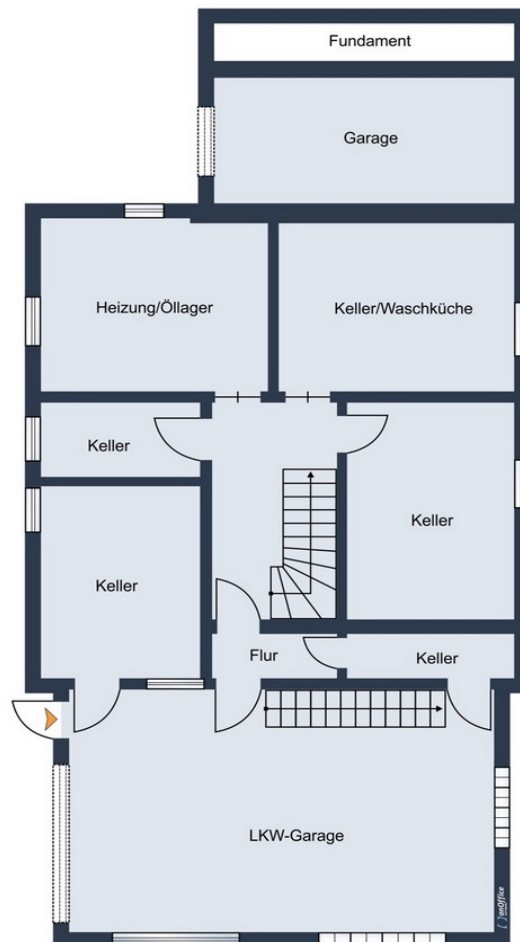
Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

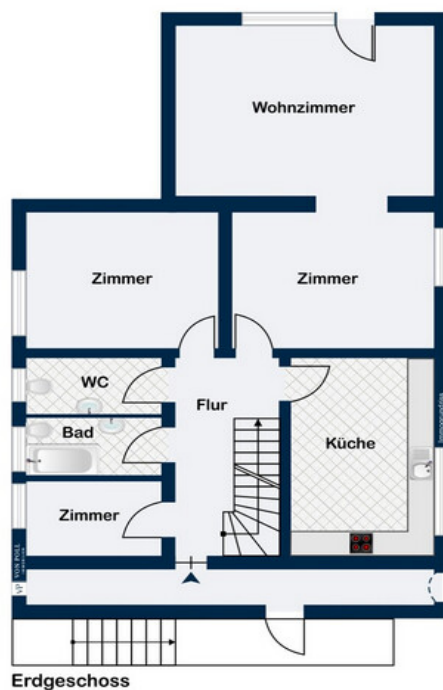
Die Immobilie



Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

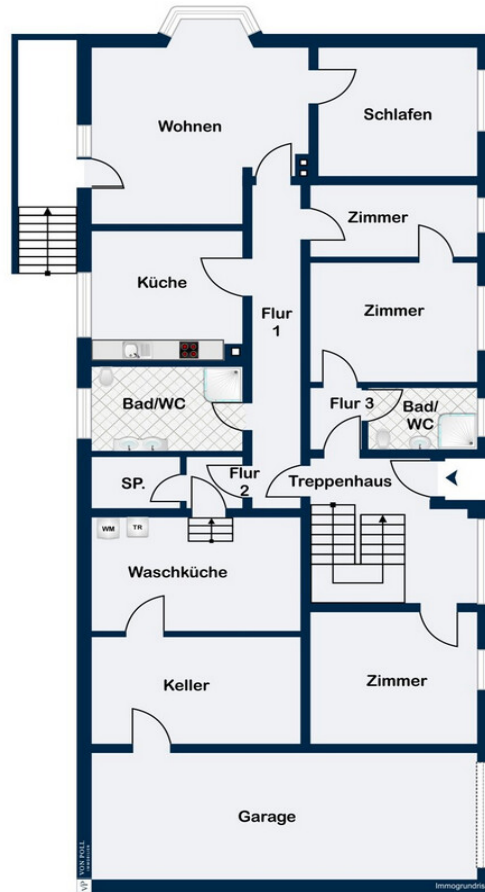
Grundrisse

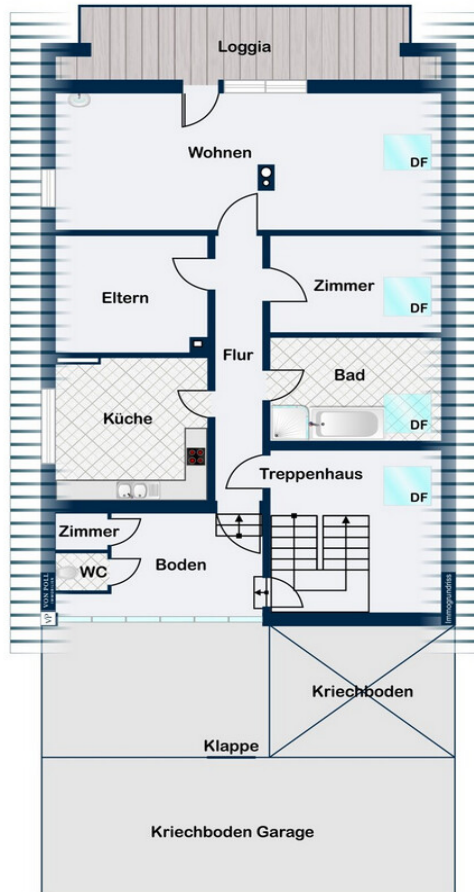






Dachgeschoss





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: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Ein erster Eindruck

Leben voller Möglichkeiten: Großzügiges Zuhause für Familie und Freunde

Zum Verkauf stehen zwei vielseitig nutzbare Häuser auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 1.314 m² Fläche. Diese Liegenschaft überzeugt durch das große Platzangebot und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als Mehrgenerationenobjekt.

Die beiden Häuser verteilen sich auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 361,10 m². Das obere Haus ist derzeit vermietet und erwirtschaftet somit fortlaufende Mieteinnahmen. Das untere Haus steht zur Selbstnutzung oder weiteren Vermietung zur Verfügung. Es ist renovierungsbedürftig und bietet Käufern interessante Optionen zur individuellen Gestaltung, energetischen Modernisierung und Wertsteigerung.

Das obere Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 2 Bäder und ein Gäste-WC. Dieses Haus bietet reichlich Platz für größere Familien oder Gäste und sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag.

Das renovierungsbedürftige untere Haus eröffnet kreative Möglichkeiten für die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist die LKW Garage mit praktischem Rolltor. Sie bietet nicht nur Platz, 64,38 m², für größere Fahrzeuge, sondern eignet sich auch ideal als Werkstattbereich, Lager oder für handwerkliche Tätigkeiten. Weitere Stellplätze finden sich auf dem Hof und entlang der Einfahrt, sodass selbst mehrere Fahrzeuge problemlos untergebracht werden können.

Die Entfernung zu Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten ist kurz, wodurch sich das Objekt für Familien ebenso eignet wie für Gewerbetreibende oder Anleger.

Die Kombination aus zwei Häusern – eines davon vermietet, eines mit Eigenbedarf oder Vermietungspotenzial – bietet Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen oder Investitionsstrategien.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses facettenreiche Immobilienangebot kennenzulernen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gern erhalten Sie weiterführende Informationen sowie aussagekräftige Unterlagen bei einer persönlichen Anfrage.

Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Ausstattung und Details

oberes Haus

Energiebedarf 341,8 kWh (m²-a)

Energieeffizienzklasse H

- vermietet
- zwei Wohneinheiten
- doppelt verglaste Kustofenster aus 1993
- Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl, Kork
- Öl- Heizung,
- Balkon
- pflegeleichtes Grundstück
- große Doppel LKW Garage
- eine Garage

unteres Haus

Energiebedarf 221,1 kWh (m²-a)

Energieeffizienzklasse G

- EG
- leerstehend
- Rampe für Rollstuhlfahrer
- barrierefrei im EG
- zwei Bäder
- lange PKW Garage
- Stauraum
- OG
- leerstehend
- Kamin
- Balkon

Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Alles zum Standort

Brachttal ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis in Hessen, die zwischen dem Spessart und dem Vogelsberg liegt.

Die Gemeinde Brachttal besteht aus den sechs Ortsteilen Udenhain, Schlierbach, Hellstein, Neuenschmidten, Spielberg und Streitberg.

Das Rhein-Main-Gebiet sowie Fulda lassen sich gut durch den Autobahnanschluss A66 Wächtersbach erreichen.

Wächtersbach ist nur ca. 5km östlich von Brachttal entfernt, so dass Sie auch von der dortigen guten Infrastruktur profitieren können.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (wie z.B. Bäcker, Metzger, Lebensmittel) sind in Brachttal vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte abgedeckt.

In der ländlichen Gemeinde finden Sie zwei Kindertagesstätten sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung. In den nahegelegenen Städten finden Sie weiterführende Schulen.

Brachttal bietet für jedermann zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die teilweise durch die örtlichen Vereine angeboten werden. Von der freiwilligen Feuerwehr über den Musik- bis hin zum Sportverein ist für jeden das Passende dabei.

Die schöne Landschaft und zahlreiche Wanderwege bieten einem die Möglichkeit zu erholsamen Ausflügen in die Natur. Der ruhige Standort ist ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen, in kurzer Zeit erreichbar.

Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com