

**Brombachtal**

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

**Property ID: 26177013**



**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 4.691 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## At a glance

Property ID	26177013	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 166 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	2020		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	16.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.04.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal

## The property



**Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## A first impression

**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.**

**Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## **Details of amenities**

- \* 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

**Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## All about the location

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.

**Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## Other information

**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.

**Property ID: 26177013 - 64753 Brombachtal**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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