

Brachtal / Schlierbach

AB JETZT WOHNEN WIR ALLE UNTER EINEM DACH !

Property ID: 25297009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 405.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205,46 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 878 m²

Property ID: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

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

Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

At a glance

Property ID	25297009
Living Space	ca. 205,46 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1989
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	405.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 58 m ²
Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	222.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.10.1935	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

The property



Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

The property



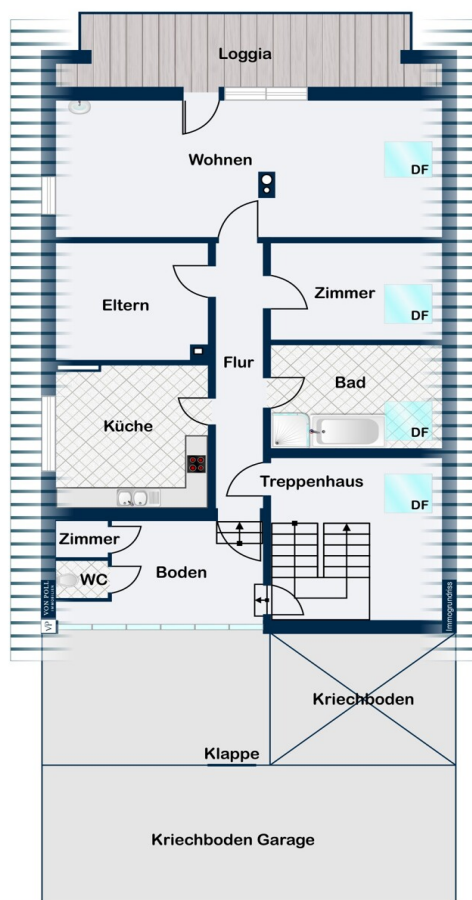
Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

The property

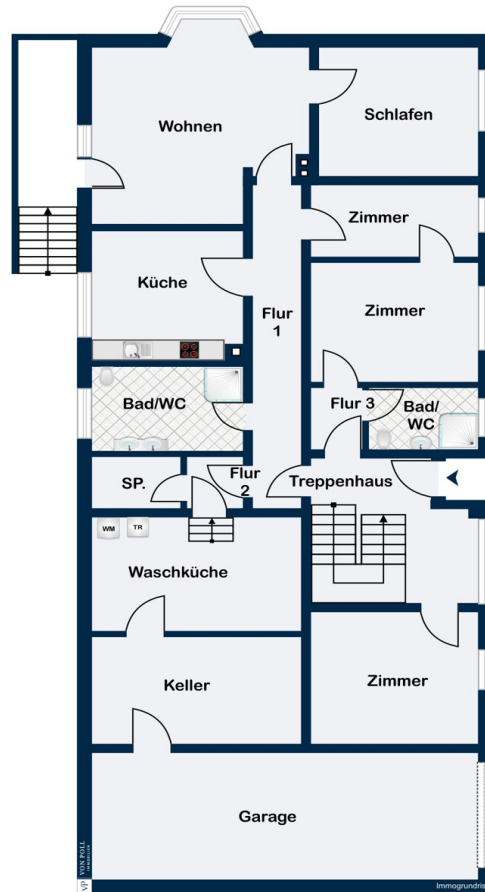


Property ID: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Floor plans



Obergeschoss



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

A first impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus präsentiert sich als leerstehende Immobilie mit viel Platz und Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es befindet sich in einer sehr ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage. Diese komfortable Bedingungen sprechen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 220 Quadratmetern, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, eröffnet dieses Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer, eine abgeschlossene Küche sowie ein Tageslichtbad. Die Wohnräume sind durch große Fenster angenehm hell und bieten flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den angrenzenden kleinen Gartenstreifen, welcher insbesondere in den Sommermonaten als grüner Rückzugsort dient und zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erstreckt sich eine weitere Wohneinheit mit nahezu identischem Grundriss. Auch hier stehen Ihnen vier Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Die Wohnbereiche bieten viel Platz für größere Familien oder separate Lebensbereiche. Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über weitere Räumlichkeiten, die nach einer Renovierung als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Staufläche genutzt werden können.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit erhalten, sämtliche Räume und Ausstattungen ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Dies betrifft sowohl die Böden und Wandgestaltung als auch die Sanitäreinrichtungen und die technische Ausstattung. Die Substanz des Hauses ist solide, jedoch sollten umfassende Renovierungsmaßnahmen eingeplant werden, um den Wohnkomfort zu erhöhen und das Potential dieser Immobilie optimal auszuschöpfen.

Es befindet sich ein kleiner Gartenstreifen hinter dem Haus der sich für ein Kräuterbeet oder Ähnliches anbietet.

Das Zweifamilienhaus bietet sich besonders für Käufer an, die den Wert eines leerstehenden und renovierungsbedürftigen Gebäudes zu schätzen wissen und darauf aus sind, ihren persönlichen Stil sowie ihre Ideen in die eigenen vier Wände einzubringen. Hier erhalten Sie die Gelegenheit, ein Haus mit viel Platz und Potential zu erwerben und ein Zuhause nach Ihren eigenen Wünschen zu schaffen.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Möglichkeiten dieses Objekts.

Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Details of amenities

Das Gebäude ist durch eine kleine Anfahrhilfe für Rollstuhlfahrer sehr gut erreichbar. Das Gebäude hat 2 Wohnungen, wobei die EG Wohnung barrierefrei ist. Im Eingang der Wohnung sind rechts die Zimmer zum Wohnen und links geht es in den Innenkeller und zur großen Lang PKW Garage. Von rechts hinter dem Haus gibt es noch einen Kellerraum und die Heizung.

Die Wohnung im Obergeschoss ist ähnlich aufgeteilt. Rechts die Wohnräume und links geht es in eine Waschküche mit separaten WC und den Zügen zu den Kriechböden der Garage.

Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

All about the location

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.

Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.1935.

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.

Property ID: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

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

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com