

Brachttal / Schlierbach

# Haus mit LKW Doppelgarage

*Property ID: 25297010*



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

**PURCHASE PRICE: 266.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213,58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 436 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

**Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach**

## At a glance

Property ID	25297010	Purchase Price	266.000 EUR
Living Space	ca. 213,58 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	5	Usable Space	ca. 127 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Balcony
Year of construction	1968		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	23.10.1935	Final Energy Demand	341.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## The property



Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## The property



Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## The property



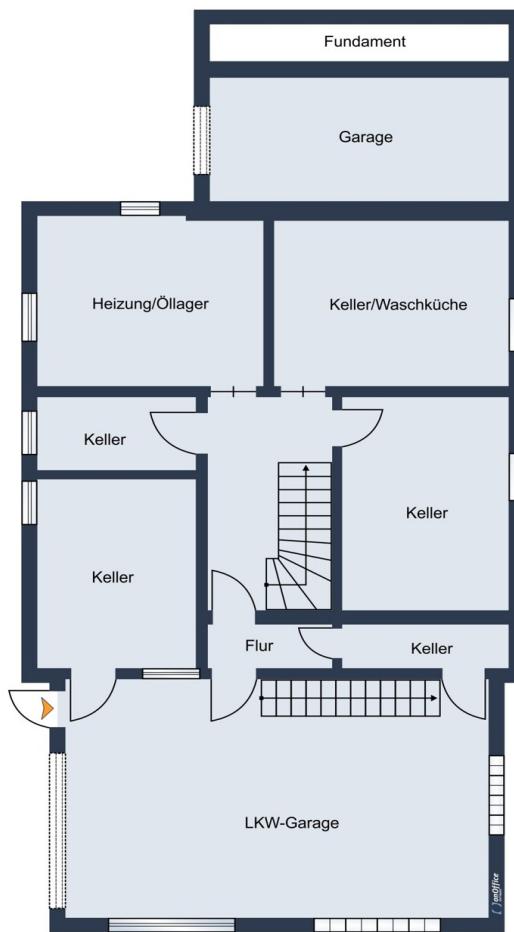
Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

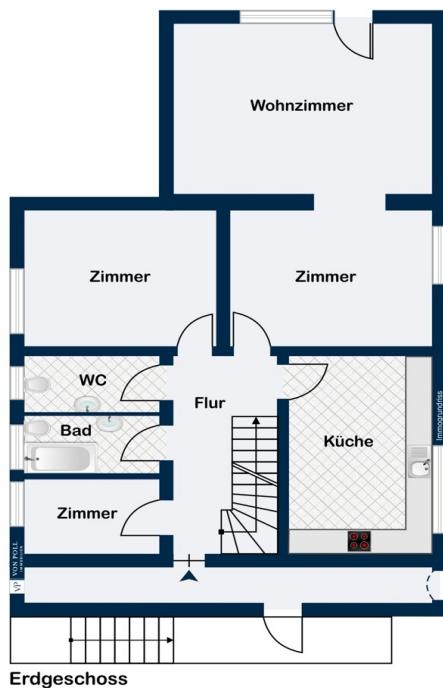
## The property

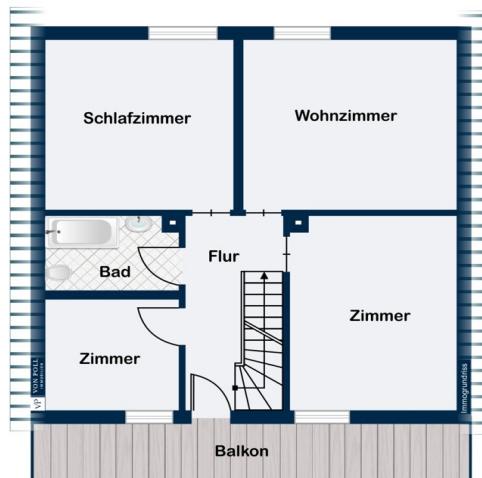


Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Floor plans







Dachgeschoss

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: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach**

## A first impression

Modernisiertes Einfamilienhaus mit freiem Blick auf den Wald – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Dieses im Jahr 1993 kernsanierte Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit einer ruhigen, naturnahen Lage und bietet auf ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Ihre Familie, Ihre Hobbys oder Ihr Homeoffice. Das großzügige Haus verfügt über fünf Schlafzimmer, zwei stilvolle Badezimmer sowie zahlreiche lichtdurchflutete Räume, die den Charme der Immobilie unterstreichen.

Das Haus befindet sich in einer besonders begehrten Lage am Rand eines idyllischen Waldes, mit freiem Blick ins Grüne. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre – und das inmitten eines harmonischen, gewachsenen Wohnumfeldes. 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.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen ermöglicht. Das Highlight des Hauses ist das helle, offene Wohnzimmer, das durch seine großen Fensterfronten lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur Terrasse bietet – der perfekte Ort, um in den Sommermonaten zu entspannen.

Angrenzend befindet sich die moderne Küche mit einem großzügigen Essbereich – ideal für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die fünf Schlafzimmer des Hauses bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Eltern-, Kinderzimmer oder Homeoffice. Jedes Zimmer wurde mit neuen, modernen Bodenbelägen und Heizkörpern ausgestattet, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen.

### Moderne Bäder und Energieeffizienz

Die beiden modernen Badezimmer wurden vollständig saniert und bieten eine hochwertige Ausstattung: eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie elegante Fliesen und Armaturen sorgen für gehobenen Komfort. Die gesamte Haustechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht: doppelt verglaste Fenster, ein neu aufbereitetes Dach

sowie eine energieeffiziente Heizungsanlage garantieren eine hohe Energieeffizienz und geringen Unterhaltungsaufwand.

#### Exklusives Außengelände und zusätzliche Extras

Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet durch die sonnige Terrasse und die angrenzende Grünfläche viel Platz für erholsame Stunden im Freien. Ein integrierter Garage bietet zusätzlichen Stauraum und einen bequemen Zugang zum Haus.

#### Investitionspotenzial und Vermietung

Das Objekt ist derzeit vermietet, was es sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht. Für Selbstnutzer bietet das Haus die Möglichkeit, mittelfristig den eigenen Wohnraum zu verwirklichen, während Investoren von der soliden Mieteinnahme profitieren können.

#### Fazit

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses modernen Einfamilienhauses in ruhiger Lage. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und naturnaher Lage macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach**

## Details of amenities

Das frühere Stammhaus der Familie ist in 1993 kernsaniert worden und seit 2015 vermietet.

Zu dem Haus gehört eine PKW Garage und eine Doppelgarage für LKW mit einem Werkstattraum und Zugang zum Haupthaus.

**Property ID: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.1935.

Endenergiebedarf beträgt 341.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**Property ID: 25297010 - 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](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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