

Brachtal / Schlierbach

# Doppelpack: 2 Häuser mit LKW Doppelgarage

*Property ID: 25297015*



**PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 361,09 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 1.314 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25297015 - 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: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## At a glance

Property ID	25297015
Living Space	ca. 361,09 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	14
Bedrooms	12
Bathrooms	5
Year of construction	1989
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	670.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Usable Space	ca. 227 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

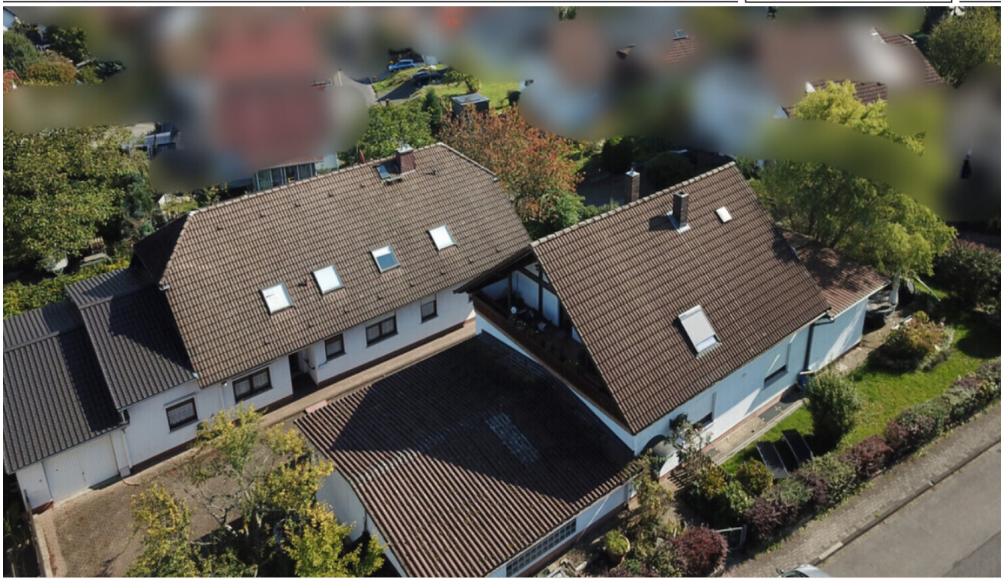
## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	222.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2004



Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## The property



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



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



Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## The property





Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## The property





Property ID: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## The property





Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## The property



Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## The property





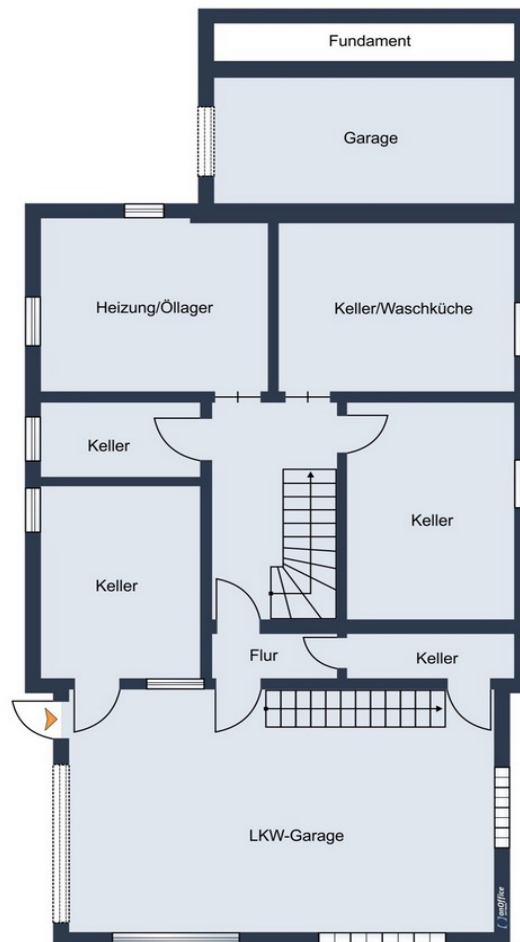
Property ID: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## The property

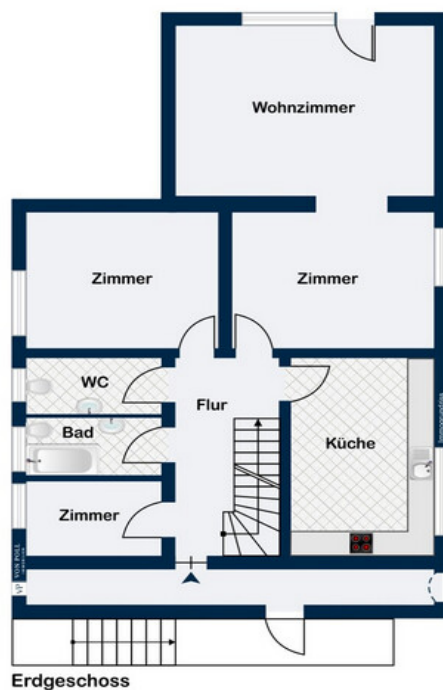


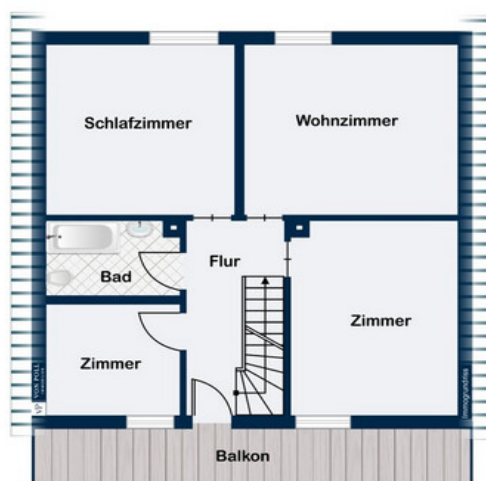
Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## Floor plans



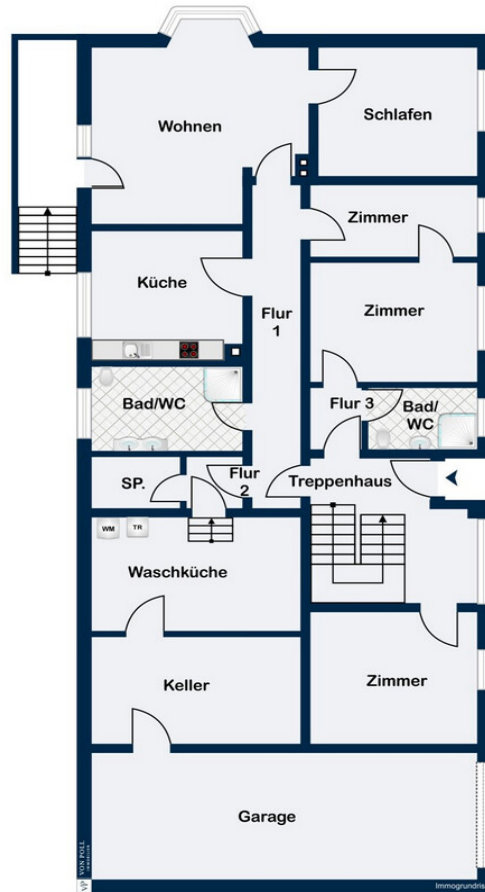




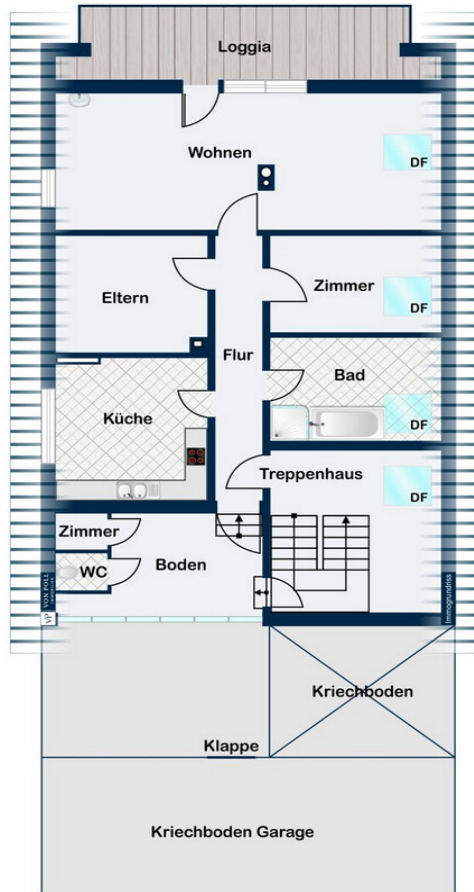


Dachgeschoss





Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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.

Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## Details of amenities

oberes Haus

Energiebedarf 341,8 kWh (m<sup>2</sup>-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 (m<sup>2</sup>-a)

Energieeffizienzklasse G

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

Property ID: 25297015 - 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. 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.



Property ID: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 25297015 - 63636 Brachtal / 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)