

Bad Brückenau – Römershag

Historisches Liebhaberstück: Alte Schmiede mit 4 modernen Wohneinheiten

Property ID: 25297019



VP

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 293 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 460 m²

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

-  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: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

At a glance

Property ID	25297019	Purchase Price	330.000 EUR
Living Space	ca. 293 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	12	Condition of property	Modernised
Bedrooms	8	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	4		
Type of parking	3 x Car port		

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	164.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.12.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1830

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

The property



Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

The property



Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

The property



Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

The property



Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

The property



Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

www.von-poll.com

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

Floor plans



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: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

A first impression

Dieses charmante Mehrfamilienhaus, dessen Ursprünge bis circa 1830 zurückreichen, präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung als attraktive Immobilie mit besonderem Charakter. Die Kernsanierung im Jahr 2003 verbindet Historie mit aktuellem Wohnkomfort – unterstrichen durch die Auswahl hochwertiger Materialien und eine hohe handwerkliche Qualität in der Ausführung. Hier zeigt sich nicht nur das Engagement des Eigentümers, sondern auch viel Eigenleistung und Herzblut, mit dem das Objekt über die Jahre hinweg stetig weiterentwickelt wurde.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt etwa 293 m² Wohnfläche, die sich auf vier Wohnungen verteilen. Jede Wohneinheit ist aktuell vermietet. Ein markantes Merkmal ist die aufwendig wiederhergestellte Sandsteinmauer im Erdgeschoss: Hier wurden mit Blick auf das Detail die Sandsteine handverlesen und verarbeitet. Diese Besonderheit verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Die vier Wohneinheiten gliedern sich wie folgt: Im Erdgeschoss finden Sie eine gemütliche, ca. 50 m² große Zweizimmerwohnung mit einem offenen Wohn- Essbereich inklusiv Küchenzeile, einem Schlafzimmer und einem außergewöhnlichen Bad mit Dusche und Wanne. Auf dieser Ebene befinden sich ebenfalls vier Kellerabteile und vier Waschmaschinenstellplätze mit separaten Zählern.

Im ersten Obergeschoss befindet sich auf der linken Seite eine 100 m² große Vierzimmerwohnung mit einer separaten Küche. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet. Mit ca. 31 m² bietet das Wohnzimmer neben den drei Schlafzimmern viel Platz zum Entspannen. Ein Balkon gehört ebenfalls zu dieser schönen Wohneinheit.

Auf der rechten Seite im 1. OG liegt eine gut geschnittene Dreizimmer-Maisonettewohnung mit 68m². Die Küche ist durch freigelegte Fachwerkbalken von dem Wohnbereich getrennt. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Über die Treppe, gelangt man in die obere Etage, wo sich zwei gemütliche Schlafzimmer befinden.

Im Dachgeschoss erwarten Sie eine schön geschnittene Dreizimmerwohnung mit 75m² Wohnfläche. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum großen Balkon. Zwei Schlafzimmer und das Bad mit Wanne und Dusche runden diese Wohneinheit ab.

Zum Angebot gehört neben dem liebevoll gestalteten Außenbereich auch ein praktisches

Nebengebäude mit Unterstellmöglichkeit für zwei normale PKW und einem Kleinwagen.
Ein weiterer PKW kann in einem Unterstand neben der Eingangstür geparkt werden.

Nicht zuletzt überzeugt die "Alte Schmiede" durch ihr authentisches Erscheinungsbild, die nachhaltigen Handwerksleistungen und die Liebe zum Detail, mit der der Altbestand immer wieder gepflegt und erhalten wurde. Wer Wert auf Geschichte, Substanz und solide Modernisierungen legt, findet hier ein Haus, das mit Herzblut über viele Jahre zum heutigen Zustand geführt wurde.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

Details of amenities

Wohnung 1:

- 1.Obergeschoß links
- 100m², 4 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- separate Küche mit EBK
- Balkon

Wohnung 2:

- 1.Obergeschoß rechts
- 68m², 3 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- Küche vom Wohnzimmer durch Fachwerk getrennt, Küchenzeile
- Terrasse (nicht direkt angrenzend an die Wohnung)

Wohnung 3:

- Dachgeschoß
- 75m², 3 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- offene Küche mit EBK
- Balkon

Wohnung 4:

- Erdgeschoß
- ca. 50m², 2 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- Küchenzeile

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

All about the location

Bad Brückenau präsentiert sich als eine charmante Kleinstadt mit stabiler Bevölkerungsstruktur und einer soliden wirtschaftlichen Basis, die vor allem durch den Dienstleistungssektor und das Gesundheitswesen geprägt ist. Die ruhige Lage inmitten einer ländlichen Region, verbunden mit einer guten Anbindung an die regionalen Zentren Bad Kissingen und Würzburg, schafft eine verlässliche Infrastruktur für Pendler und Bewohner. Für Investoren bietet die Stadt ein attraktives Umfeld mit moderaten Immobilienpreisen und einer stabilen Nachfrage, die vor allem auf langfristige Wertbeständigkeit und sichere Kapitalanlagen ausgerichtet ist.

Der Stadtteil Römershag besticht durch seine halbländliche, naturnahe Lage am Waldrand und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu den renommierten Kur- und Gesundheitsangeboten Bad Brückenau's. Diese ruhige Wohnlage spricht insbesondere Käufer an, die Wert auf Privatsphäre und Erholung legen, während die solide Verkehrsanbindung über lokale Straßen sowie die regionale Bahnverbindung eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist hier stabil, was Römershag zu einem verlässlichen Standort für nachhaltige Investitionen macht.

Die Kombination aus naturnaher Lage, solider Infrastruktur und moderaten Preisen schafft ein ausgewogenes Umfeld, das langfristige Wertstabilität und nachhaltige Renditechancen verspricht. Diese Lage ist ideal für Anleger, die auf eine ruhige, beständige Entwicklung setzen und gleichzeitig von der guten Anbindung an regionale Wirtschaftszentren profitieren möchten.

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 164.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

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