

Gründau / Breitenborn

## \*\*Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und fantastischer Fernsicht\*\*

*Número de propiedad: 25297018*



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

**PRECIO DE COMPRA: 265.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 852 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## De un vistazo

Número de propiedad	25297018
Superficie habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1979

Precio de compra	265.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

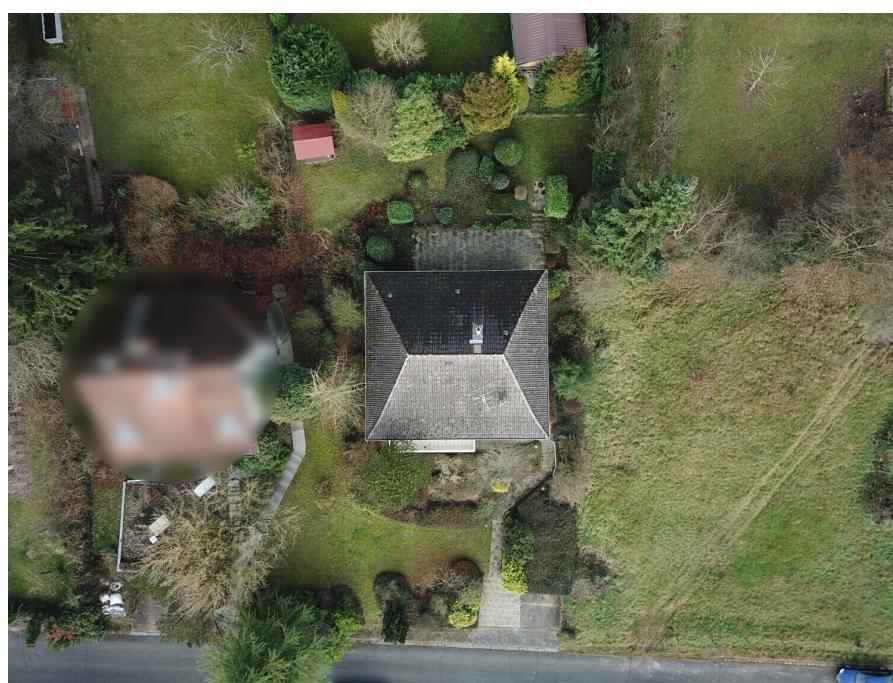
Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite		
Certificado energético válido hasta	17.12.2035	Demanda de energía final	244.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1979

Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



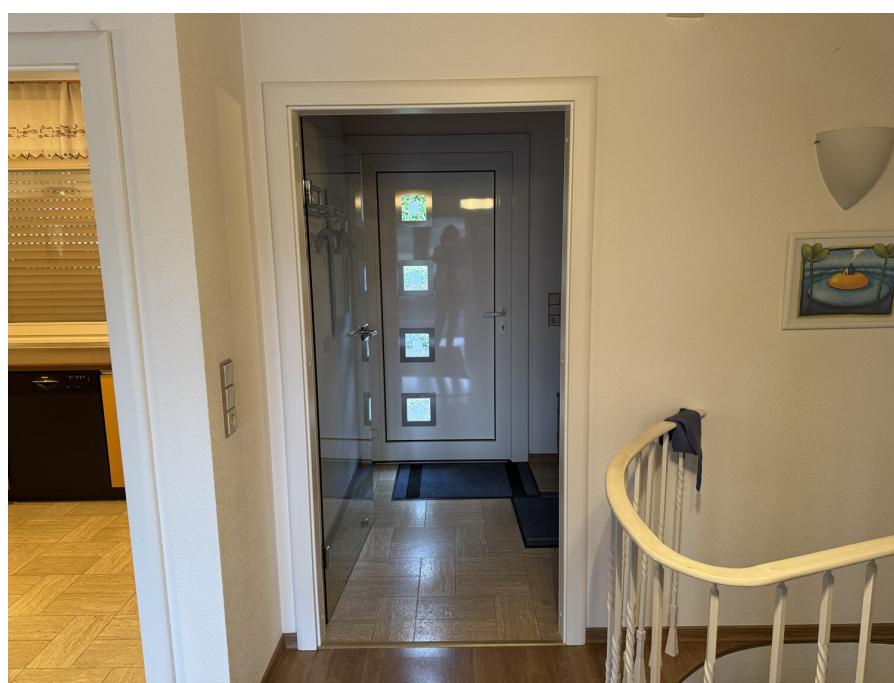
Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



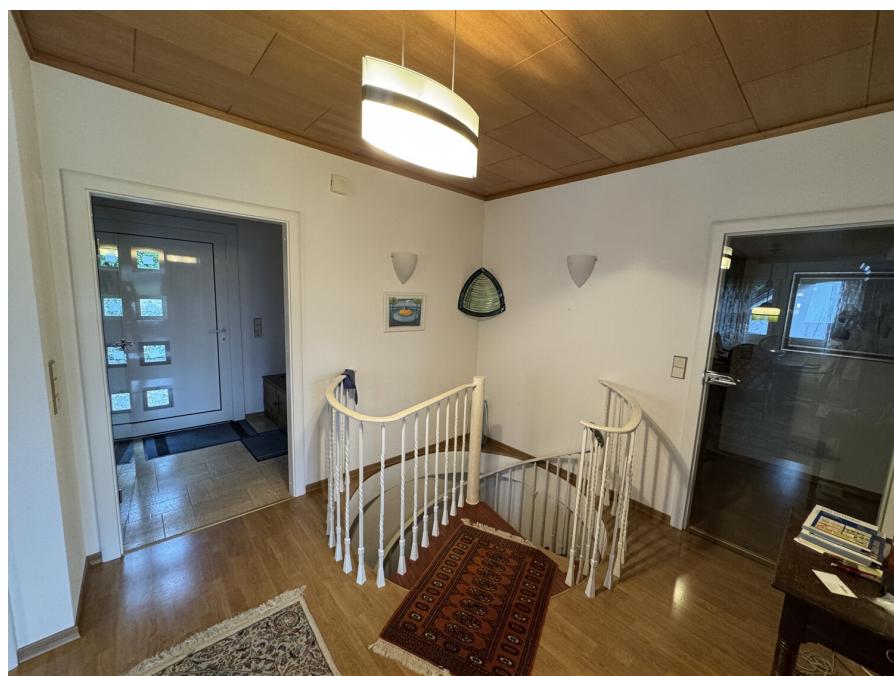
Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



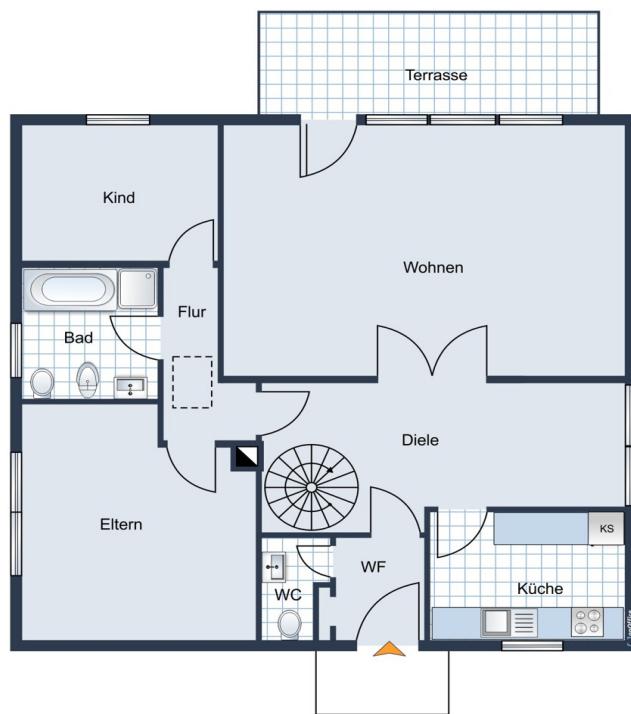
Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## Una primera impresión

\*\*Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und fantastischer Fernsicht\*\*

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 852 m<sup>2</sup> in ruhiger naturnaher Wohnlage und bietet mit einer Wohnfläche von 176m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die viel Raum zum Leben und Entfalten schätzen. Das 1979 auf einem massiv gemauerten Untergeschoß errichtete Fertighaus der Marke OKAL überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung.

Der Haupteingang des Erdgeschosses führt vom Eingangsbereich, mit Gäste-WC in die helle Diele mit einer Wendeltreppe zum Untergeschoss. An die separate Küche grenzt der offene Essbereich, der Platz für einen großen Tisch bietet. Er liegt neben dem großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer, dem gemütlichen Mittelpunkt des Hauses. Die großen Fensterflächen ermöglichen einen beeindruckenden Fernblick ins Grüne und geben dem Raum eine offene, angenehme Atmosphäre. Auf dem großen Balkon kann man in den Abendstunden den Sonnenuntergang genießen.

Auf dieser Ebene befindet sich ein Bad mit Dusche und Wanne, sowie zwei weitere Zimmer, die vielseitig genutzt werden können.

Über die Wendeltreppe gelangen Sie nach unten, in den massiv gemauerten Teil des Hauses, wo sich zwei weitere Wohnräume befinden. Das größere Zimmer ist hell, freundlich und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse. Das weitere Zimmer ist als Schlaf- oder Arbeitszimmer gut nutzbar.

Ein zweiter Hauseingang, ein weiteres Bad mit Sauna, ein Vorratsraum und der Heizungskeller befinden sich ebenfalls im Untergeschoss.

Das Haus wurde bislang als Ferienhaus genutzt und ist dementsprechend wenig abgewohnt. Es sind bereits Renovierungen durchgeführt worden, wie z.B. die neue Eingangstür im EG und es wurden einige Innentüren gegen hochwertige Glastüren ersetzt. Die Immobilie befindet sich bis auf die sanierungsbedürftigen Bäder und die in die Jahre gekommene Küche in einem gepflegten Gesamtzustand.

Hervorzuheben ist der große und gepflegte Garten, der Familien, Hobbygärtner und Naturliebhabern zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung bietet. Ein weiterer Vorteil ist die massive Einzelgarage direkt an der Straße. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Gegend und punktet mit einer wunderbaren Aussicht.



VON POLL  
REAL ESTATE

Verwirklichen Sie Ihre Wohnwünsche in einem Haus, das Raum für individuelle Ideen lässt. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können.

Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## Detalles de los servicios

Untergeschoss: massiv gemauert:

- 1 großes Zimmer mit Zugang zur Terrasse
- 1 Schlaf/Kinder/Arbeits-Zimmer
- 1 Bad mit Sauna
- 1 Vorratskammer
- 1 Heizungsraum (Öl-Heizung) mit angrenzenden Öltanks
- Flur mit Wendeltreppe zum EG

Erdgeschoss: OKAL-Fertighaus

- großes Wohnzimmer mit Balkon
- offene Essecke mit angrenzender Küche
- 2 Schlaf/Kinder/Arbeits-Zimmer
- Bad mit Dusche
- Diele
- Windfang mit Gäste WC
- Eingangstür

Dachgeschoss: nicht gedämmt und nicht ausgebaut.

Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número de propiedad: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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