

Brachtal / Spielberg

Einfamilienhaus mit historischem Charakter und moderner Ausstattung

Número de propiedad: 26290005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 330.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184,16 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 875 m²**

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

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

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

De un vistazo

Número de propiedad	26290005
Superficie habitable	ca. 184,16 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1950
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	330.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 111 m ²
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Electricidad	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	21.07.2036	Demanda de energía final	84.77 kWh/m²a
Fuente de energía	Eléctrica	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



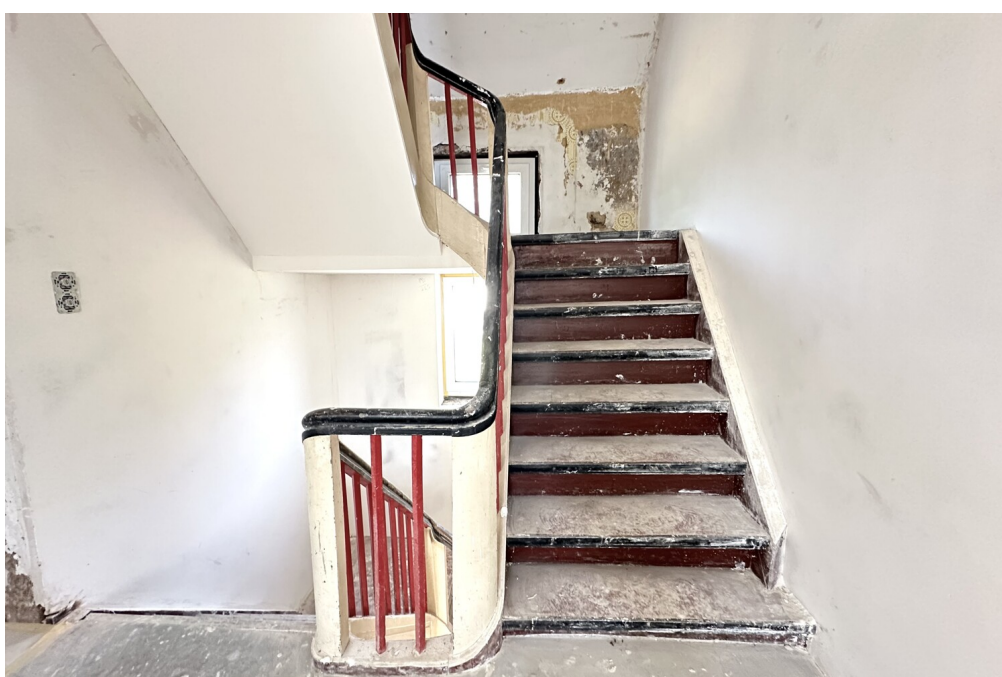
Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

La propiedad



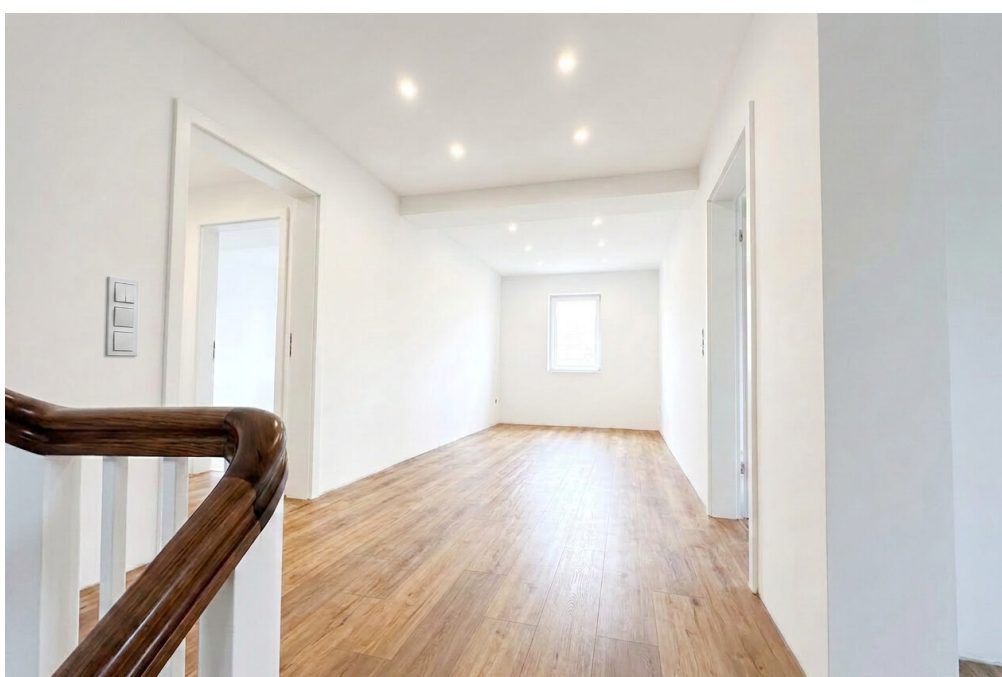
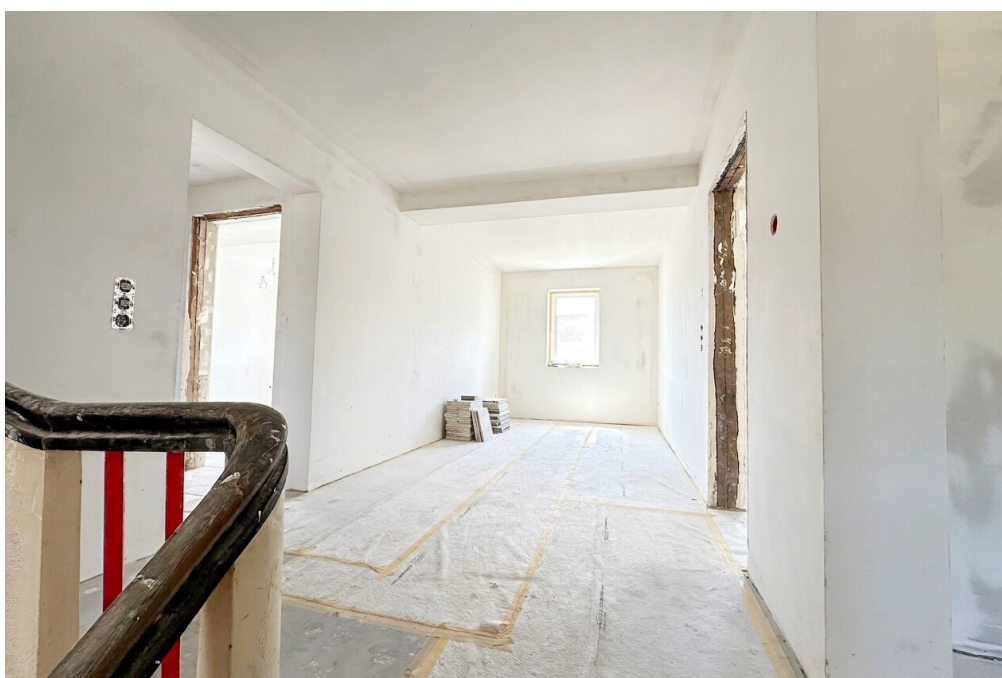
Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



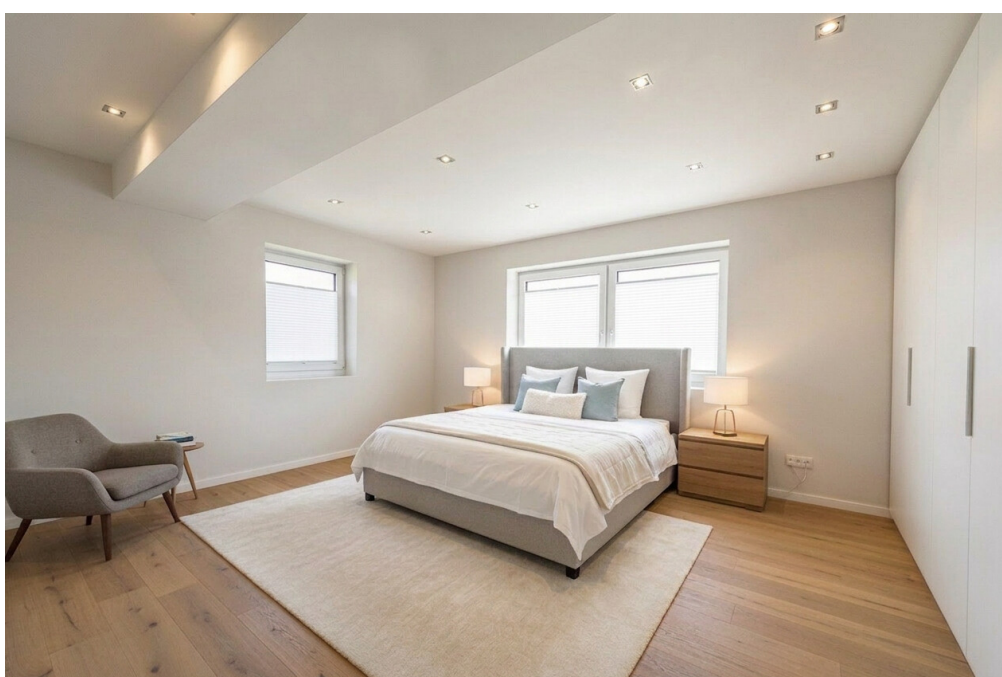
Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

La propiedad



Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

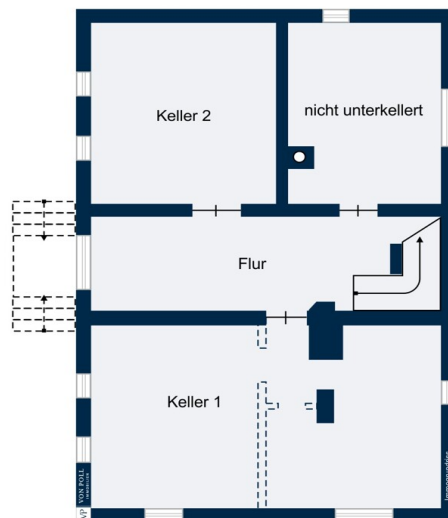
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

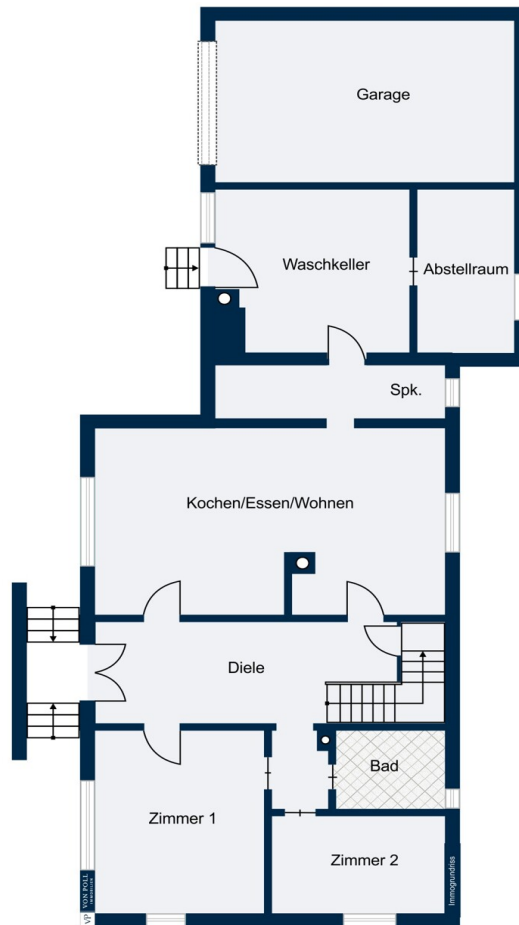
HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

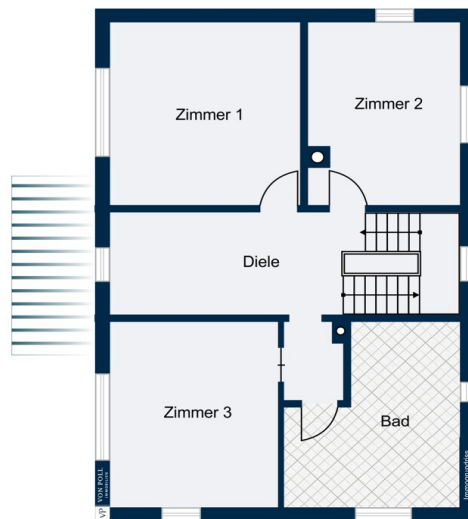


Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

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: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Una primera impresión

Dieses umfassend sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 vereint den Charme historischer Bausubstanz mit moderner Technik und zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 184 m² sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 875 m² bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Im Zuge der umfangreichen Modernisierung im Jahr 2024 / 2025 wurde das Haus technisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht. Dabei wurden unter anderem die Fenster, elektrische Rollläden, die Heiztechnik, die Bäder, Bodenbeläge sowie zentrale Leitungen erneuert. Das Ergebnis ist ein Wohnhaus, das historischen Charakter mit den Anforderungen an modernes Wohnen verbindet.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und eignen sich ideal für Familien oder mehrere Bewohner.

Ein besonders nachhaltiges und energiesparendes Merkmal ist die effiziente Nibe Wärmepumpe in Kombination mit einer Deckenheizung. Diese Heizlösung sorgt für ein gleichmäßiges Raumklima und unterstützt eine effiziente Wärmeversorgung. Die dreifachverglasten Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei und bieten zugleich einen verbesserten Schall- und Wärmeschutz. Elektrische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort und bieten zusätzlichen Schutz im Alltag.

Auch im Innenbereich wurde auf eine moderne und pflegeleichte Ausstattung geachtet. Die Räume sind mit strapazierfähigem Vinylboden ausgestattet, der eine wohnliche Atmosphäre schafft und zugleich besonders alltagstauglich ist. Die Wände wurden innenseitig gedämmt, wodurch der Wohnkomfort zusätzlich verbessert wird. Zudem wurden die Elektroinstallationen sowie die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert.

Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine große Scheune, die vielseitig nutzbar ist – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbybereich oder für weitere individuelle Nutzungsideen.

Auch für moderne digitale Anforderungen ist vorgesorgt: Ein Glasfaseranschluss ist verlegt. Damit bietet die Immobilie gute Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und

zeitgemäße Internetnutzung. Der genaue Anschlussstatus kann bei Bedarf näher geprüft werden.

Die Architektur des Hauses bewahrt den besonderen Charakter vergangener Zeiten, während die Sanierung moderne Wohnansprüche erfüllt. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Haustechnik, vielseitigen Nebengebäuden und historischem Charme macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit.

Das Angebot richtet sich an Menschen, die ein Einfamilienhaus mit Geschichte, Komfort und Entwicklungspotenzial suchen und die Chance nutzen möchten, ihm durch abschließende Arbeiten ihre ganz persönliche Note zu verleihen.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Detalles de los servicios

Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1950
Umfassende Sanierung im Jahr 2024/2025
Ausstattung & Sanierung im Überblick
Dreifachverglaste Kunststofffenster
Elektrische Rollläden
Neue Haustür
Moderne Nibe-Wärmepumpe
Deckenheizung
Zwei Badezimmer
Neue Vinylbodenbeläge
Innenliegende Dämmung der Wände
Neue Elektroinstallationen
Neue Wasser- und Abwasserleitungen
Weitere Ausstattungsmerkmale
Zwei Garagen
Große Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Glasfaseranschluss

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachtal / Spielberg

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com