

Brachtal / Schlierbach

AB JETZT WOHNEN WIR ALLE UNTER EINEM DACH !

CODE DU BIEN: 25297009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 405.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205,46 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 878 m²

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25297009
Surface habitable	ca. 205,46 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1989
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage, 1 x Autre

Prix d'achat	405.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m ²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.1935
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	222.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

La propriété



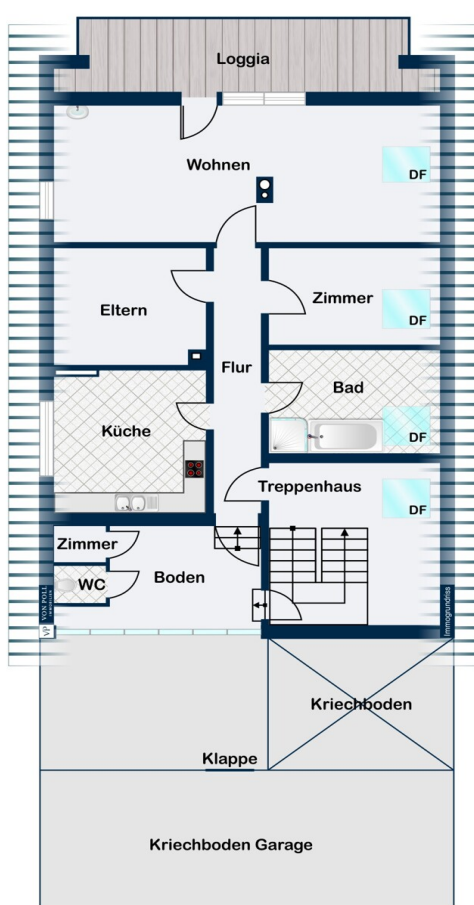
CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

La propriété

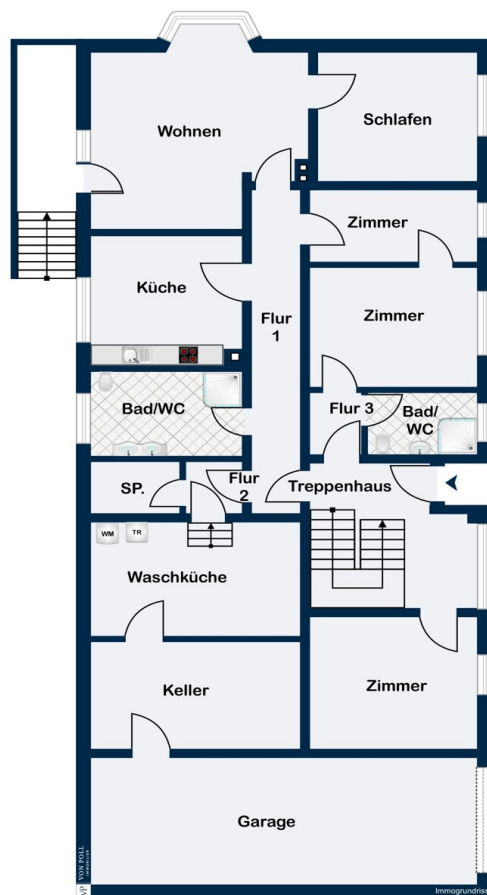


CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Plans d'étage



Obergeschoss



Erdgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Une première impression

Dieses großzügige Zweifamilienhaus präsentiert sich als leerstehende Immobilie mit viel Platz und Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es befindet sich in einer sehr ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage. Diese komfortable Bedingungen sprechen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 220 Quadratmetern, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, eröffnet dieses Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer, eine abgeschlossene Küche sowie ein Tageslichtbad. Die Wohnräume sind durch große Fenster angenehm hell und bieten flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den angrenzenden kleinen Gartenstreifen, welcher insbesondere in den Sommermonaten als grüner Rückzugsort dient und zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erstreckt sich eine weitere Wohneinheit mit nahezu identischem Grundriss. Auch hier stehen Ihnen vier Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Die Wohnbereiche bieten viel Platz für größere Familien oder separate Lebensbereiche. Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über weitere Räumlichkeiten, die nach einer Renovierung als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Staufläche genutzt werden können.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit erhalten, sämtliche Räume und Ausstattungen ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Dies betrifft sowohl die Böden und Wandgestaltung als auch die Sanitäreinrichtungen und die technische Ausstattung. Die Substanz des Hauses ist solide, jedoch sollten umfassende Renovierungsmaßnahmen eingeplant werden, um den Wohnkomfort zu erhöhen und das Potential dieser Immobilie optimal auszuschöpfen.

Es befindet sich ein kleiner Gartenstreifen hinter dem Haus der sich für ein Kräuterbeet oder Ähnliches anbietet.

Das Zweifamilienhaus bietet sich besonders für Käufer an, die den Wert eines leerstehenden und renovierungsbedürftigen Gebäudes zu schätzen wissen und darauf aus sind, ihren persönlichen Stil sowie ihre Ideen in die eigenen vier Wände einzubringen. Hier erhalten Sie die Gelegenheit, ein Haus mit viel Platz und Potential zu erwerben und ein Zuhause nach Ihren eigenen Wünschen zu schaffen.

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Möglichkeiten dieses Objekts.

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Détails des commodités

Das Gebäude ist durch eine kleine Anfahrhilfe für Rollstuhlfahrer sehr gut erreichbar. Das Gebäude hat 2 Wohnungen, wobei die EG Wohnung barrierefrei ist. Im Eingang der Wohnung sind rechts die Zimmer zum Wohnen und links geht es in den Innenkeller und zur großen Lang PKW Garage. Von rechts hinter dem Haus gibt es noch einen Kellerraum und die Heizung.

Die Wohnung im Obergeschoss ist ähnlich aufgeteilt. Rechts die Wohnräume und links geht es in eine Waschküche mit separaten WC und den Zänglen zu den Kriechböden der Garage.

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.1935.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com