

Brachtal / Schlierbach

Haus mit LKW Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25297010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 266.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213,58 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 436 m²

CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachtal / Schlierbach

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

CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachtal / Schlierbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25297010
Surface habitable	ca. 213,58 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	266.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 127 m ²
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.1935
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	341.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1988

CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

La propriété



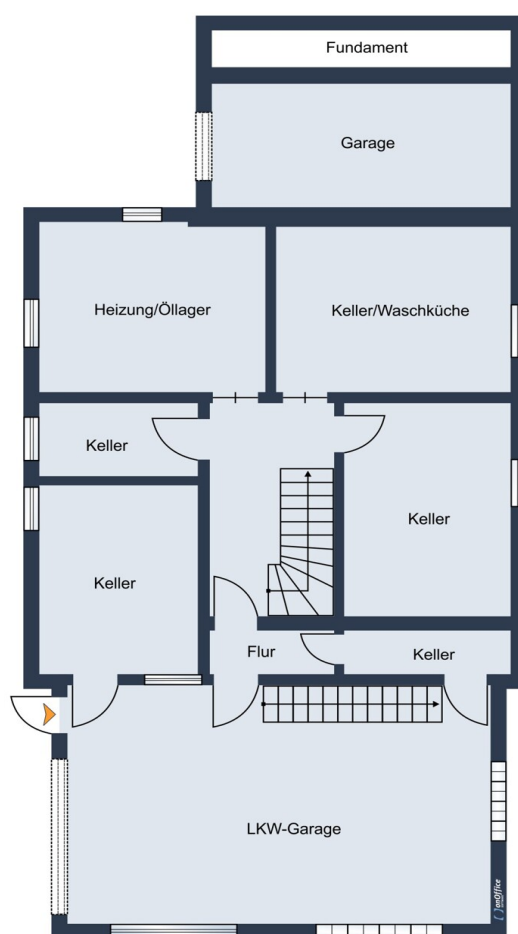
CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachtal / Schlierbach

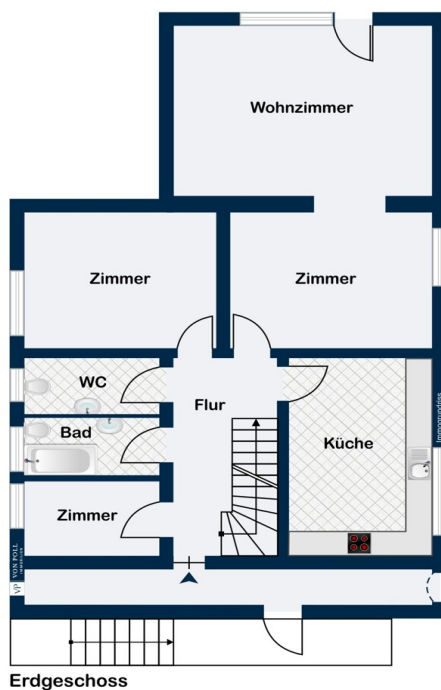
La propriété

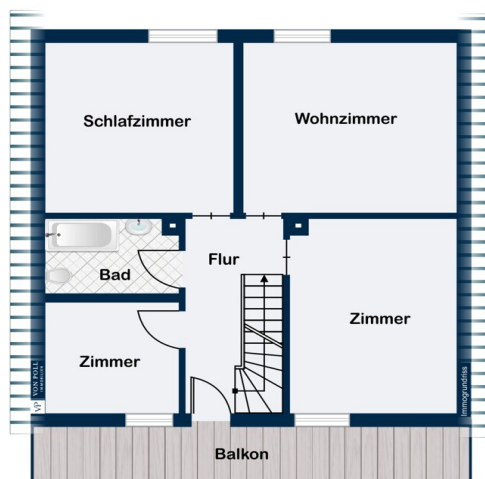


CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

Plans d'étage







Dachgeschoss

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: 25297010 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Une première impression

Modernisiertes Einfamilienhaus mit freiem Blick auf den Wald – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Dieses im Jahr 1993 kernsanierte Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit einer ruhigen, naturnahen Lage und bietet auf ca. 210 m² Wohnfläche viel Raum für Ihre Familie, Ihre Hobbys oder Ihr Homeoffice. Das großzügige Haus verfügt über fünf Schlafzimmer, zwei stilvolle Badezimmer sowie zahlreiche lichtdurchflutete Räume, die den Charme der Immobilie unterstreichen.

Das Haus befindet sich in einer besonders begehrten Lage am Rand eines idyllischen Waldes, mit freiem Blick ins Grüne. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre – und das inmitten eines harmonischen, gewachsenen Wohnumfeldes. 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.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen ermöglicht. Das Highlight des Hauses ist das helle, offene Wohnzimmer, das durch seine großen Fensterfronten lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur Terrasse bietet – der perfekte Ort, um in den Sommermonaten zu entspannen.

Angrenzend befindet sich die moderne Küche mit einem großzügigen Essbereich – ideal für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die fünf Schlafzimmer des Hauses bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Eltern-, Kinderzimmer oder Homeoffice. Jedes Zimmer wurde mit neuen, modernen Bodenbelägen und Heizkörpern ausgestattet, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen.

Moderne Bäder und Energieeffizienz

Die beiden modernen Badezimmer wurden vollständig saniert und bieten eine hochwertige Ausstattung: eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie elegante Fliesen und Armaturen sorgen für gehobenen Komfort. Die gesamte Haustechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht: doppelt verglaste Fenster, ein neu aufbereitetes Dach

sowie eine energieeffiziente Heizungsanlage garantieren eine hohe Energieeffizienz und geringen Unterhaltungsaufwand.

Exklusives Außengelände und zusätzliche Extras

Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet durch die sonnige Terrasse und die angrenzende Grünfläche viel Platz für erholsame Stunden im Freien. Ein integrierter Garage bietet zusätzlichen Stauraum und einen bequemen Zugang zum Haus.

Investitionspotenzial und Vermietung

Das Objekt ist derzeit vermietet, was es sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht. Für Selbstnutzer bietet das Haus die Möglichkeit, mittelfristig den eigenen Wohntraum zu verwirklichen, während Investoren von der soliden Mieteinnahme profitieren können.

Fazit

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses modernen Einfamilienhauses in ruhiger Lage. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und naturnaher Lage macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Détails des commodités

Das frühere Stammhaus der Familie ist in 1993 kernsaniert worden und seit 2015 vermietet.

Zu dem Haus gehört eine PKW Garage und eine Doppelgarage für LKW mit einem Werkstattraum und Zugang zum Haupthaus.

CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachtal / Schlierbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.1935.

Endenergiebedarf beträgt 341.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25297010 - 63636 Brachtal / 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