

Brachttal / Schlierbach

## Doppelpack: 2 Häuser mit LKW Doppelgarage

**CODE DU BIEN: 25297015**



**PRIX D'ACHAT: 670.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 361,09 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 14 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.314 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / 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: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25297015	Prix d'achat	670.000 EUR
Surface habitable	ca. 361,09 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Bon état
Pièces	14	Surface de plancher	ca. 227 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	12	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	5		
Année de construction	1989		
Place de stationnement	5 x surface libre, 3 x Garage		

CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	222.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.10.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La propriété



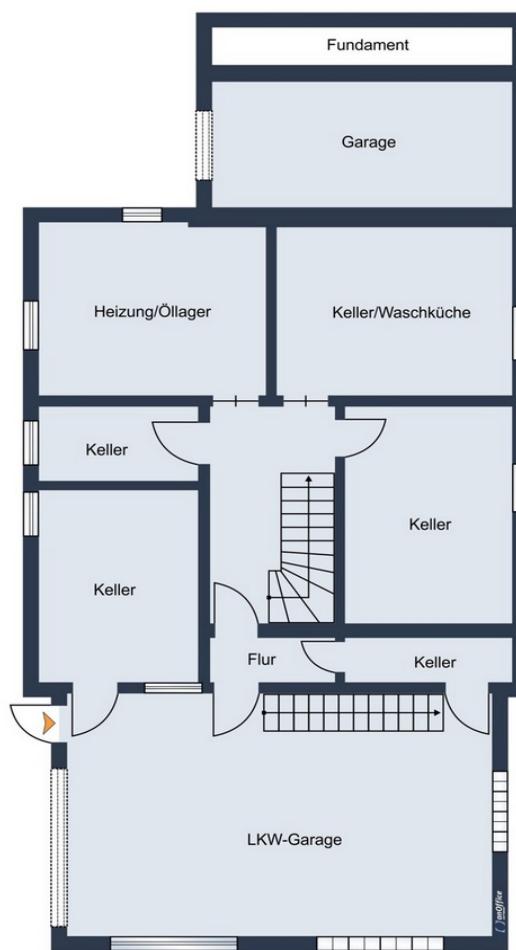
CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

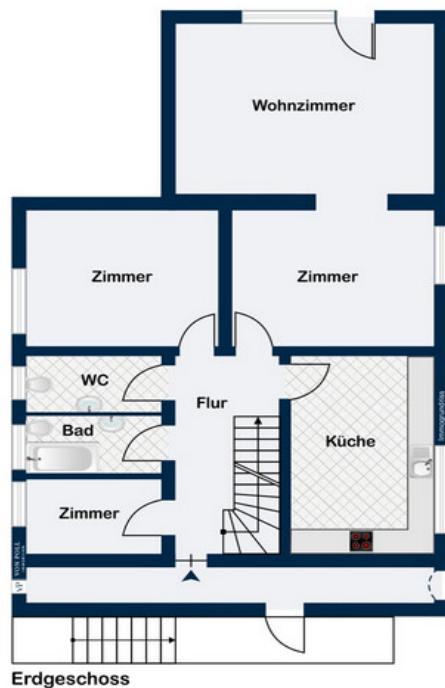
## La propriété



CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

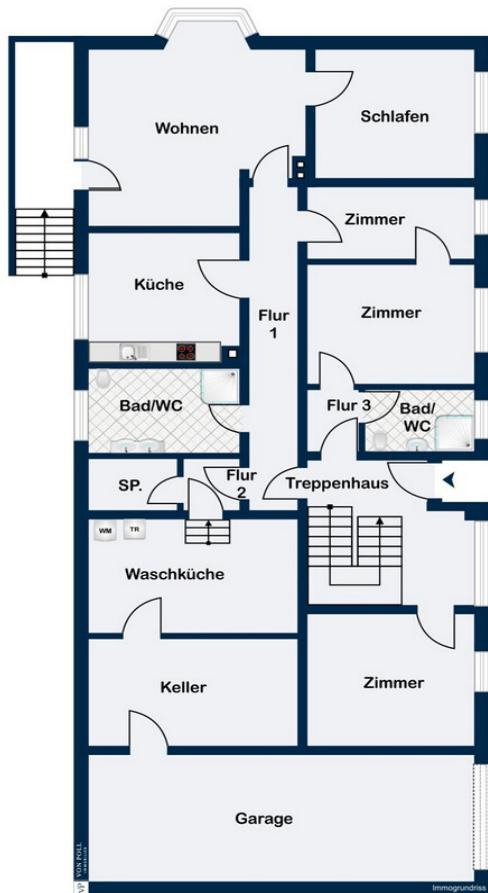
## Plans d'étage

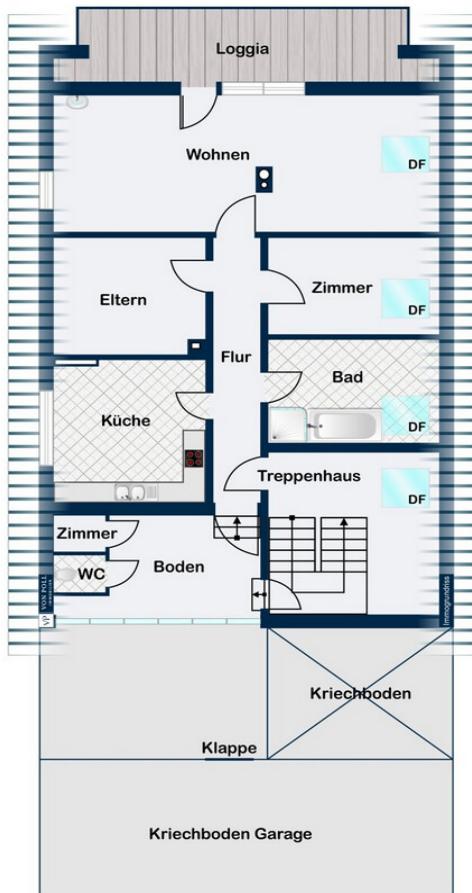






Dachgeschoss





Obergeschoss

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: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Une première impression

Leben voller Möglichkeiten: Großzügiges Zuhause für Familie und Freunde

Zum Verkauf stehen zwei vielseitig nutzbare Häuser auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 1.314 m<sup>2</sup> Fläche. Diese Liegenschaft überzeugt durch das große Platzangebot und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als Mehrgenerationenobjekt.

Die beiden Häuser verteilen sich auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 361,10 m<sup>2</sup>. Das obere Haus ist derzeit vermietet und erwirtschaftet somit fortlaufende Mieteinnahmen.

Das untere Haus steht zur Selbstnutzung oder weiteren Vermietung zur Verfügung. Es ist renovierungsbedürftig und bietet Käufern interessante Optionen zur individuellen Gestaltung, energetischen Modernisierung und Wertsteigerung.

Das obere Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 2 Bäder und ein Gäste-WC. Dieses Haus bietet reichlich Platz für größere Familien oder Gäste und sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag.

Das renovierungsbedürftige untere Haus eröffnet kreative Möglichkeiten für die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist die LKW Garage mit praktischem Rolltor. Sie bietet nicht nur Platz, 64,38 m<sup>2</sup>, für größere Fahrzeuge, sondern eignet sich auch ideal als Werkstattbereich, Lager oder für handwerkliche Tätigkeiten. Weitere Stellplätze finden sich auf dem Hof und entlang der Einfahrt, sodass selbst mehrere Fahrzeuge problemlos untergebracht werden können.

Die Entfernung zu Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten ist kurz, wodurch sich das Objekt für Familien ebenso eignet wie für Gewerbetreibende oder Anleger.

Die Kombination aus zwei Häusern – eines davon vermietet, eines mit Eigenbedarf oder Vermietungspotenzial – bietet Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen oder Investitionsstrategien.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses facettenreiche Immobilienangebot kennenzulernen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gern erhalten Sie weiterführende Informationen sowie aussagekräftige Unterlagen bei einer persönlichen Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach**

## Détails des commodités

oberes Haus

Energiebedarf 341,8 kWh (m<sup>2</sup>-a)

Energieeffizienzklasse H

- verietet
- zwei Wohneinheiten
- doppelt verglaste Kustofenster aus 1993
- Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl, Kork
- Öl- Heizung,
- Balkon
- pflegeleichtes Grundstück
- große Doppel LKW Garage
- eine Garage

unteres Haus

Energiebedarf 221,1 kWh (m<sup>2</sup>-a)

Energieeffizienzklasse G

- EG
- leerstehend
- Rampe für Rollstuhlfahrer
- barrierefrei im EG
- zwei Bäder
- lange PKW Garage
- Stauraum
- OG
- leerstehend
- Kamin
- Balkon

**CODE DU BIEN: 25297015 - 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.

Wächterbach 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 nahgelegenen 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. 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.

**CODE DU BIEN: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODE DU BIEN: 25297015 - 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](mailto:bad.orb@von-poll.com)

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

---

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