

Gründau / Breitenborn

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und fantastischer Fernsicht

CODE DU BIEN: 25297018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 852 m²

CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

- 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: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25297018	Prix d'achat	265.000 EUR
Surface habitable	ca. 176 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Chambres à coucher	4		
Salles de bains	2		
Année de construction	1979		

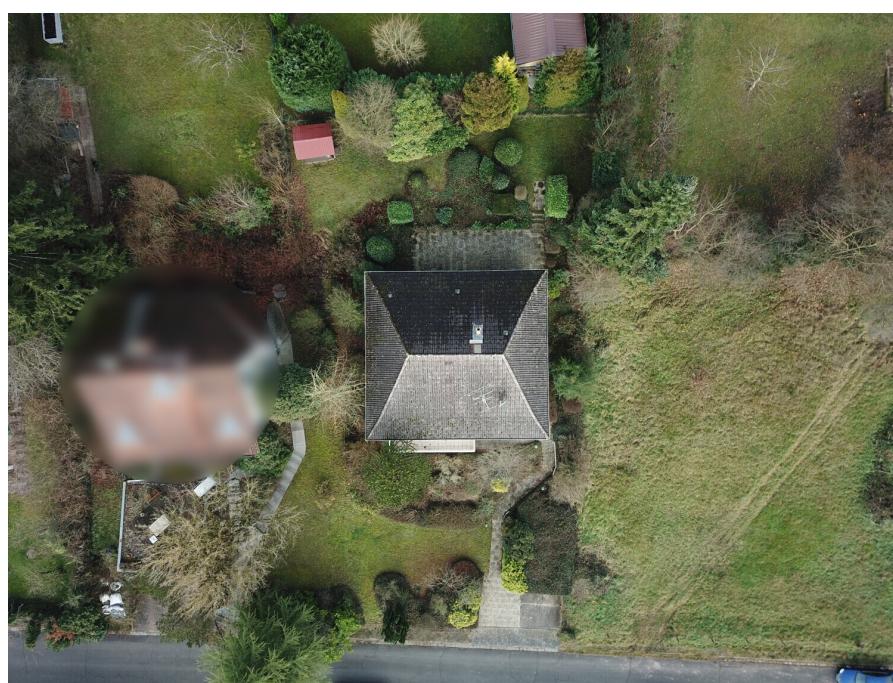
CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	244.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



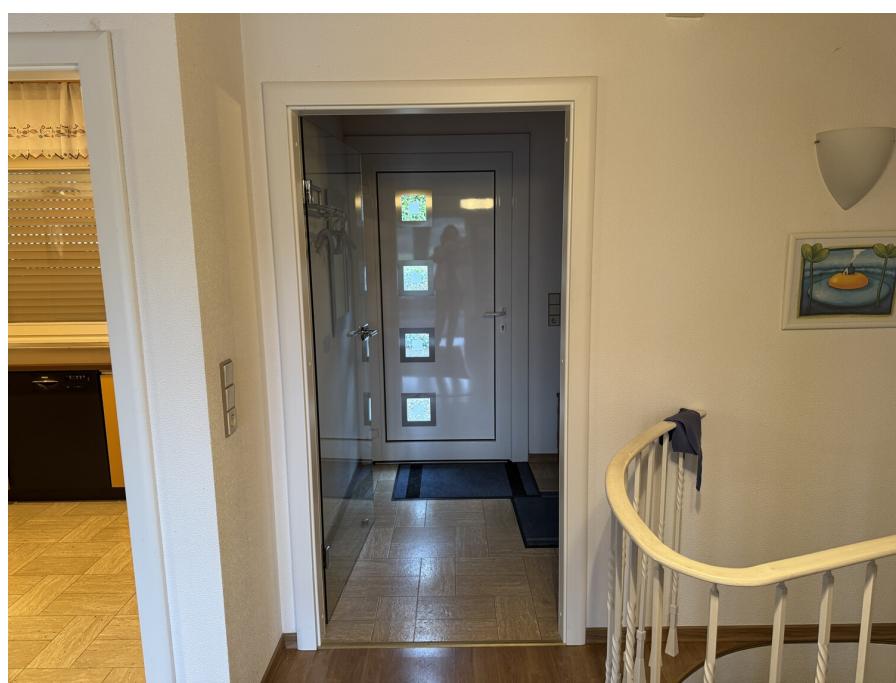
CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



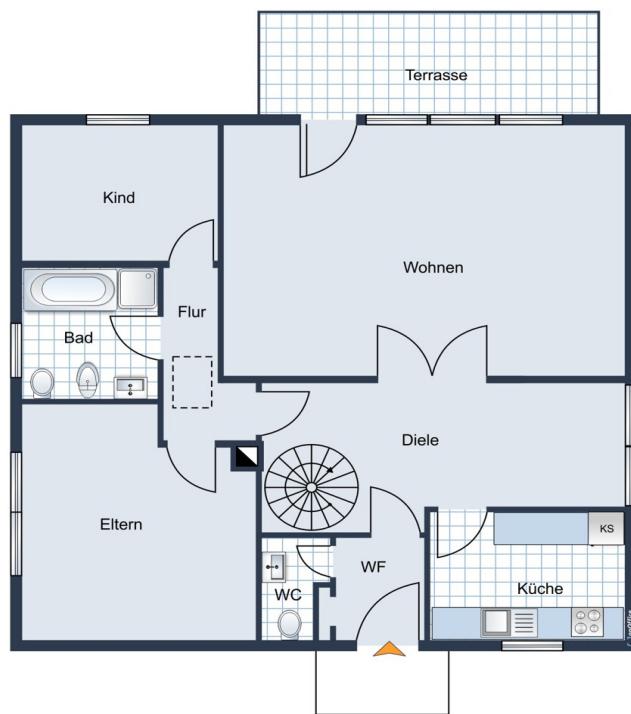
CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

Plans d'étage





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: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

Une première impression

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und fantastischer Fernsicht

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 852 m² in ruhiger naturnaher Wohnlage und bietet mit einer Wohnfläche von 176m² 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.

CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 244.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

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