

Gründau / Breitenborn

## **\*\*Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und fantastischer Fernsicht\*\***

*CODE DU BIEN: 25297018*



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

**PRIX D'ACHAT: 265.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 852 m<sup>2</sup>**

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
Surface habitable	ca. 176 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979

Prix d'achat	265.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## Informations énergétiques

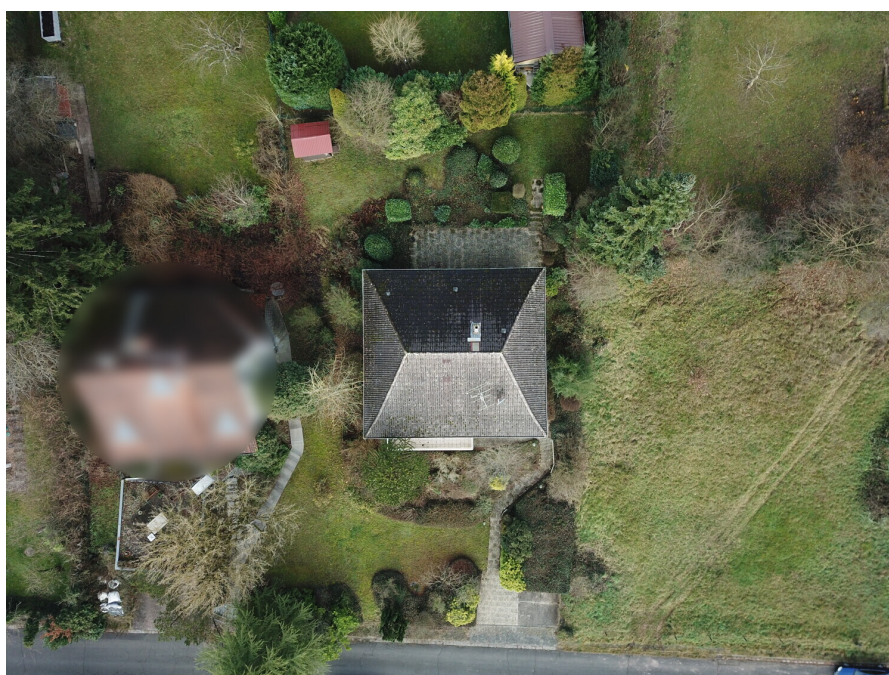
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	244.20 kWh/m²a
Classement énergétique	H
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

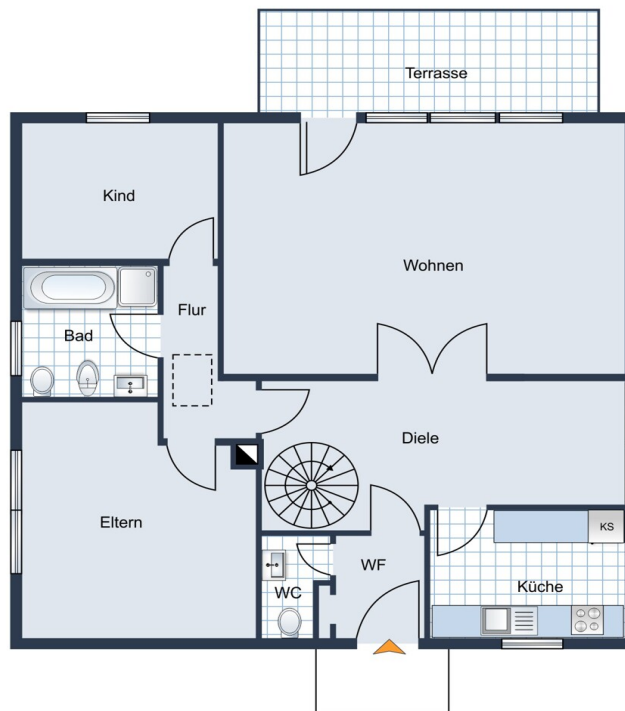
## La propriété

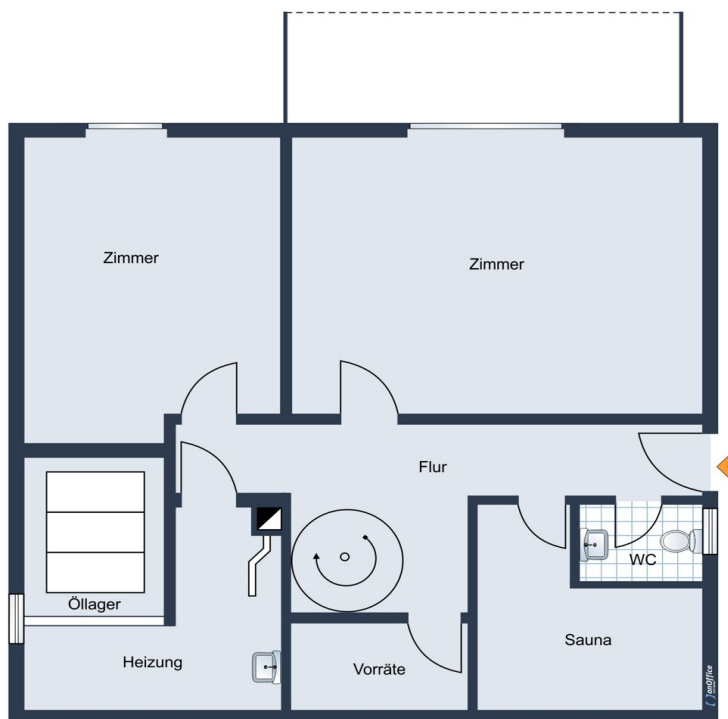




CODE DU BIEN: 25297018 - 63584 Gründau / Breitenborn

## 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 m<sup>2</sup> in ruhiger naturnaher Wohnlage und bietet mit einer Wohnfläche von 176m<sup>2</sup> 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, Hobbygärtnern 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.



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/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



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](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)