

Bad Brückenau – Römershag

# Historisches Liebhaberstück: Alte Schmiede mit 4 modernen Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 25297019



VP

PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 293 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 460 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

- 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: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 25297019             |
| Surface habitable      | ca. 293 m²           |
| Type de toiture        | Toit en pavillon     |
| Pièces                 | 12                   |
| Chambres à coucher     | 8                    |
| Salles de bains        | 4                    |
| Place de stationnement | 3 x Abri de voitures |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 330.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| État de la propriété         | Modernisé   |
| Aménagement                  | Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon  |

CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## Informations énergétiques

|  |                     |
|--|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage  | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.12.2031          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 164.50 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1830                      |

CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## La propriété





CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## La propriété



CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## La propriété





CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## La propriété





CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## La propriété



CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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

CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## 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: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag**

## Une première impression

Dieses charmante Mehrfamilienhaus, dessen Ursprünge bis circa 1830 zurückreichen, präsentiert sich nach umfangreicher Modernisierung als attraktive Immobilie mit besonderem Charakter. Die Kernsanierung im Jahr 2003 verbindet Historie mit aktuellem Wohnkomfort – unterstrichen durch die Auswahl hochwertiger Materialien und eine hohe handwerkliche Qualität in der Ausführung. Hier zeigt sich nicht nur das Engagement des Eigentümers, sondern auch viel Eigenleistung und Herzblut, mit dem das Objekt über die Jahre hinweg stetig weiterentwickelt wurde.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt etwa 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf vier Wohnungen verteilen. Jede Wohneinheit ist aktuell vermietet. Ein markantes Merkmal ist die aufwendig wiederhergestellte Sandsteinmauer im Erdgeschoss: Hier wurden mit Blick auf das Detail die Sandsteine handverlesen und verarbeitet. Diese Besonderheit verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter, der sich harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

Die vier Wohneinheiten gliedern sich wie folgt: Im Erdgeschoss finden Sie eine gemütliche, ca. 50 m<sup>2</sup> große Zweizimmerwohnung mit einem offenen Wohn- Essbereich inklusiv Küchenzeile, einem Schlafzimmer und einem außergewöhnlichen Bad mit Dusche und Wanne. Auf dieser Ebene befinden sich ebenfalls vier Kellerabteile und vier Waschmaschinenstellplätze mit separaten Zählern.

Im ersten Obergeschoss befindet sich auf der linken Seite eine 100 m<sup>2</sup> große Vierzimmerwohnung mit einer separaten Küche. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet. Mit ca. 31 m<sup>2</sup> bietet das Wohnzimmer neben den drei Schlafzimmern viel Platz zum Entspannen. Ein Balkon gehört ebenfalls zu dieser schönen Wohneinheit.

Auf der rechten Seite im 1. OG liegt eine gut geschnittene Dreizimmer-Maisonettewohnung mit 68m<sup>2</sup>. Die Küche ist durch freigelegte Fachwerkbalken von dem Wohnbereich getrennt. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Über die Treppe, gelangt man in die obere Etage, wo sich zwei gemütliche Schlafzimmer befinden.

Im Dachgeschoss erwarten Sie eine schön geschnittene Dreizimmerwohnung mit 75m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum großen Balkon. Zwei Schlafzimmer und das Bad mit Wanne und Dusche runden diese Wohneinheit ab.

Zum Angebot gehört neben dem liebevoll gestalteten Außenbereich auch ein praktisches



Nebengebäude mit Unterstellmöglichkeit für zwei normale PKW und einem Kleinwagen.  
Ein weiterer PKW kann in einem Unterstand neben der Eingangstür geparkt werden.

Nicht zuletzt überzeugt die "Alte Schmiede" durch ihr authentisches Erscheinungsbild, die nachhaltigen Handwerksleistungen und die Liebe zum Detail, mit der der Altbestand immer wieder gepflegt und erhalten wurde. Wer Wert auf Geschichte, Substanz und solide Modernisierungen legt, findet hier ein Haus, das mit Herzblut über viele Jahre zum heutigen Zustand geführt wurde.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## Détails des commodités

Wohnung 1:

- 1.Obergeschoß links
- 100m², 4 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- separate Küche mit EBK
- Balkon

Wohnung 2:

- 1.Obergeschoß rechts
- 68m², 3 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- Küche vom Wohnzimmer durch Fachwerk getrennt, Küchenzeile
- Terrasse (nicht direkt angrenzend an die Wohnung)

Wohnung 3:

- Dachgeschoß
- 75m², 3 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- offene Küche mit EBK
- Balkon

Wohnung 4:

- Erdgeschoß
- ca. 50m², 2 Zimmer-Küche-Bad (mit Dusche und Wanne)
- Küchenzeile

**CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag**

## Tout sur l'emplacement

Bad Brückenau präsentiert sich als eine charmante Kleinstadt mit stabiler Bevölkerungsstruktur und einer soliden wirtschaftlichen Basis, die vor allem durch den Dienstleistungssektor und das Gesundheitswesen geprägt ist. Die ruhige Lage inmitten einer ländlichen Region, verbunden mit einer guten Anbindung an die regionalen Zentren Bad Kissingen und Würzburg, schafft eine verlässliche Infrastruktur für Pendler und Bewohner. Für Investoren bietet die Stadt ein attraktives Umfeld mit moderaten Immobilienpreisen und einer stabilen Nachfrage, die vor allem auf langfristige Wertbeständigkeit und sichere Kapitalanlagen ausgerichtet ist.

Der Stadtteil Römershag besticht durch seine halbländliche, naturnahe Lage am Waldrand und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu den renommierten Kur- und Gesundheitsangeboten Bad Brückenau's. Diese ruhige Wohnlage spricht insbesondere Käufer an, die Wert auf Privatsphäre und Erholung legen, während die solide Verkehrsanbindung über lokale Straßen sowie die regionale Bahnverbindung eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist hier stabil, was Römershag zu einem verlässlichen Standort für nachhaltige Investitionen macht.

Die Kombination aus naturnaher Lage, solider Infrastruktur und moderaten Preisen schafft ein ausgewogenes Umfeld, das langfristige Wertstabilität und nachhaltige Renditechancen verspricht. Diese Lage ist ideal für Anleger, die auf eine ruhige, beständige Entwicklung setzen und gleichzeitig von der guten Anbindung an regionale Wirtschaftszentren profitieren möchten.

CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 164.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



CODE DU BIEN: 25297019 - 97769 Bad Brückenau – Römershag

## 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)