

Flörsbachtal – Flörsbach

SONNIGES ZUHAUSE IN RUHIGER LAGE

???????? ??: 23297011WH

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??: 280.000 EUR • ??: ca. 129,46 m² • ??: 7 • ??: 998 m²

???????? ??????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	23297011WH
???????????	ca. 129,46 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	7
????????????? ??? ?????????	5
?????????	2
????? ?????????????	1962
????? ?????????????	2 x ??????

????? ??????	280.000 EUR
?????	????????????? ????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2020
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ???????	ca. 69 m ²
???????	?????, ???????????????? ????????, ?????????

??????? ??????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	?????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	OEL	??????? ??????? ???????????	366.00 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	30.05.2033	?????????? ????????????? ??????????	H
???? ???????????	????		

???????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?? ????????



???????? ??????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?? ?????????



???????? ??: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?? ???????



???????? ??: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?? ???????



???????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

www.von-poll.com



Die VON POLL Immobilien GmbH
unterstützt:



???????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

?? ????????

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0

www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

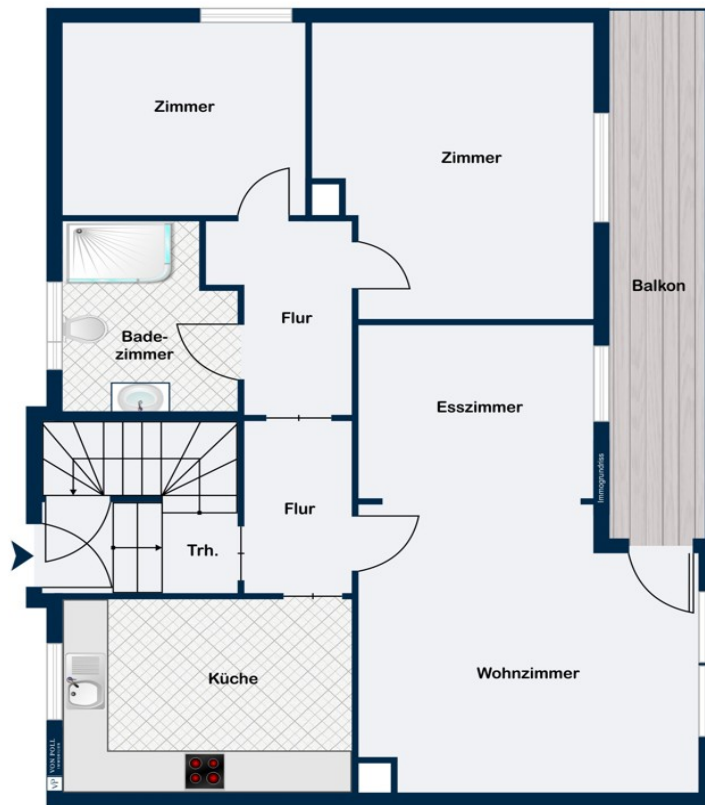


??????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

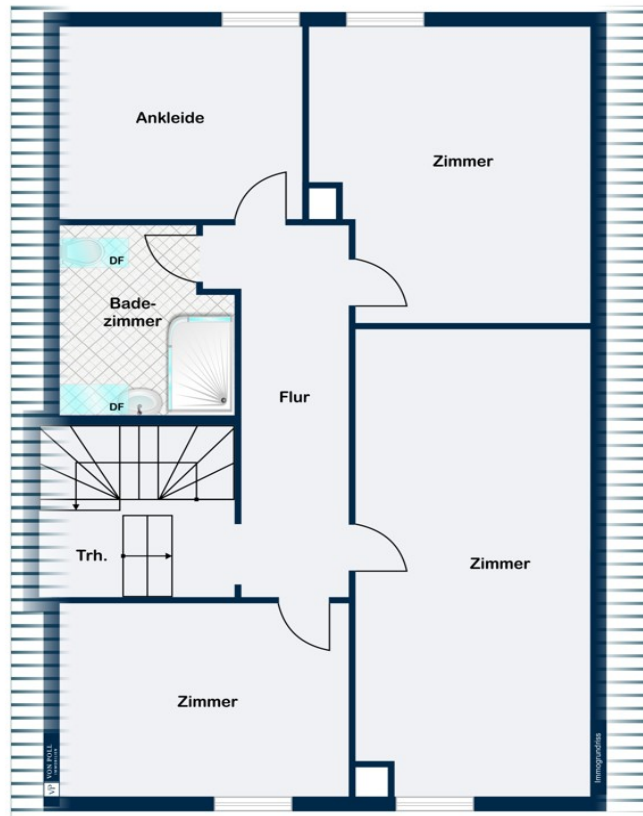
???????



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

??? ?????? ?????????

*** Für diese Immobilie steht Ihnen eine virtuelle Tour zur Verfügung *** In absolut ruhiger Gegend, am Ende einer Anliegerstraße, steht das Haus aus dem Baujahr 1962. In den letzten Jahren wurde aufwändig saniert und modernes Wohlfühlambiente überrascht Sie, sobald Sie das Haus betreten. Dieses innen perfekt sanierte Einfamilienhaus bietet auf ca. 128 m² Wohnfläche Raum und Komfort für eine Familie mit Kindern oder zu zweit. Aufgeteilt ist die Immobilie auf zwei Etagen mit insgesamt sieben Zimmern und zwei geschmackvollen Badezimmern. Der Grundriss ist gut geschnitten und bietet genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss wurden alle Zimmer komplett saniert, inklusive der Tageslichtbadezimmer. Die neue Haustür vermittelt eine angenehme und sichere Atmosphäre. Dank der Zentralheizung ist ein angenehmes Raumklima in allen Bereichen des Hauses gewährleistet. Der Balkon und die große Terrasse sind weitere Pluspunkte, die den Wohnkomfort und die Qualität dieser Immobilie unterstreichen. Auch der großzügige Garten von über 600 m² sticht hervor und ist ein Highlight. Mit viel Raum zum Spielen und Entspannen ist dieser Bereich eine wahre Wohlfühloase und bietet genügend Platz für unterschiedliche Freizeitmöglichkeiten. Die Steilhanggartenanlage wird durch die großzügige Gartenterrassen aufgelockert und lädt ein im Sommer gemütliche Abende draußen zu verbringen. Das Grundstück wurde 2022 komplett umzäunt. Eine Zauntür gewährt den Bewohnern einen offenen Zutritt direkt in den Wald. Eine Garage direkt im Haus, macht es möglich trockenen Fußes Einkäufe direkt im Untergeschoss zu verstauen. Einen weiteren Stellplatz für PKWs oder Motorräder und umfangreiches Stauvolumen bietet die große 8 Meter lange Garage im unteren Teil des Grundstücks. An der Immobilie ist eine vorgehängte Fassade mit beschichtetem Eternit aus den 1990er Jahren angebracht. Diese ist asbestfrei getestet worden. Zusammenfassend bietet diese Immobilie durch ihre Raumverteilung, die Ausstattungsqualität und den großzügigen Garten ein umfangreiches Wohnenerlebnis. Wer ein gemütliches Zuhause sucht, wird in diesem Einfamilienhaus die perfekte Wahl finden. Vereinbaren Sie gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

???????????????? ???? ?????????

Lage in ruhiger Anliegersackgasse ohne Wendehammer

15 m x 5 m großer Außenbereich neben dem Haus

Großzügige Gartenanlage mit weitläufigen Rasenflächen

2 Garagen

Modern gestalteter Außenbereich hinter dem Haus

Aufstellung der ausgeführten Renovierungsarbeiten:

1985: Heizungsbaujahr

- 2009 neuer Brenner

- 2009 Ausdehnungsgefäß

- 2011 Kessel

- 2011 Regelungssystem

- 2013 Boileranschlüsse

- 2013 Umwälzpumpe

1984: Außenfassade/Dämmung

- 2005 Fenster im Erdgeschoss (Wärmeschutzglas)

2020: Komplette Sanierung im Erdgeschoss und 1. Stock

- Sanierung Bad und Erdgeschoss

- Sanierung Bad im 1. Stock

- neue Haustüre

2021/2022: neue Gartenanlage und Gartenterrasse

2022: neuer Gartenzaun und Gartentür

??????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

??? ??? ??? ???????????

Flörsbachtal Die Gemeinde Flörsbachtal befindet sich im Südosten des Main-Kinzig-Kreises und umfasst vier Orte, Lohrhaupten, Kempfenbrunn, Flörsbach und Mosbach. Flörsbachtal liegt mitten im Spessart in dem die Bundesstraße 276 verläuft. In südlicher Richtung gelangt man nach Lohr am Main und in nördlicher Richtung über Biebergemünd erreicht man die Autobahnauffahrt A66 die Fulda und Frankfurt verbindet. Unter anderem stellt die A66 eine Anbindung an die A7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets die Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen verbindet. Die kleine Gemeinde bietet viele Freizeitaktivitäten in der Natur und ist bekannt als das Wanderparadies des Spessarts. Durch das große Wandernetz ist für jeden Geschmack etwas dabei, egal ob Pilz- oder Kräutersammler oder einfach nur Wildbeobachter. Für Wasserratten gibt es ein beheiztes Quellbad mit großer Wasserrutscher. Flörsbachtal bietet eine abwechslungsreiche Gastronomie die vom Schlemmerlokal bis hin zur bürgerlichen Küche reicht. Unter anderem gibt es vor Ort verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten, ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten und eine Grundschule. Eine Grund- und Mittelschule befindet sich in unmittelbarer Nähe in Frammersbach.

??????? ?????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 366.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23297011WH - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com