

Brachttal / Schlierbach

# AB JETZT WOHNEN WIR ALLE UNTER EINEM DACH !

????????? ??????????: 25297009



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

????? ??????: 405.000 EUR • ??????????: ca. 205,46 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 878 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

????????? ??????????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

?? ??? ????

????????? ??????????	25297009	????? ???????	405.000 EUR
???????????	ca. 205,46 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	????????????? ??????	???????	???????
??????????	8	???????????	ca. 58 m <sup>2</sup>
????????????? ????	7	???????	???????, ??????, ???????????????, ???????, ????????
???????????		???????	
???????????	3	???????	
????? ????????????	1989	???????	
????? ????????????	5 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ??????, 1 x ????	???????	

????????? ??????????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????	222.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	23.10.1935	???????????	
???????????????????		???????????	G
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	???????????	
		???????????	2004
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

?? ???????



???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

?? ???????



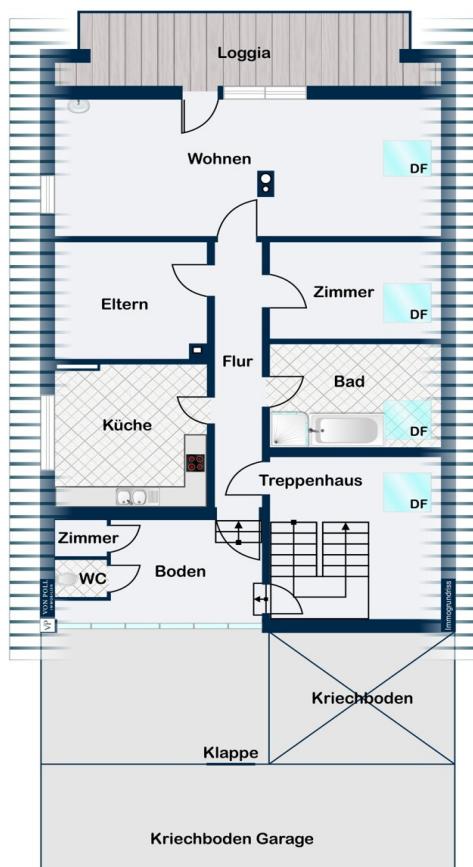
???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

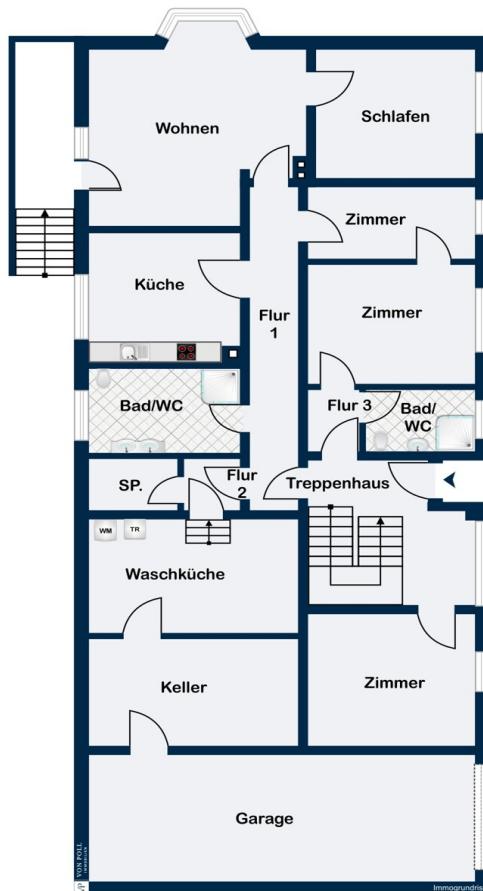
?? ???????



????????? ?????????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

???????





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

???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## ??? ????

Dieses großzügige Zweifamilienhaus präsentiert sich als leerstehende Immobilie mit viel Platz und Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Es befindet sich in einer sehr ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage. Diese komfortable Bedingungen sprechen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 220 Quadratmetern, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, eröffnet dieses Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer, eine abgeschlossene Küche sowie ein Tageslichtbad. Die Wohnräume sind durch große Fenster angenehm hell und bieten flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den angrenzenden kleinen Gartenstreifen, welcher insbesondere in den Sommermonaten als grüner Rückzugsort dient und zum Verweilen einlädt.

Im Obergeschoss erstreckt sich eine weitere Wohneinheit mit nahezu identischem Grundriss. Auch hier stehen Ihnen vier Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer zur Verfügung. Die Wohnbereiche bieten viel Platz für größere Familien oder separate Lebensbereiche. Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über weitere Räumlichkeiten, die nach einer Renovierung als Gästezimmer, Büro, Hobbyraum oder Staufläche genutzt werden können.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, sodass Sie die Möglichkeit erhalten, sämtliche Räume und Ausstattungen ganz nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Dies betrifft sowohl die Böden und Wandgestaltung als auch die Sanitäreinrichtungen und die technische Ausstattung. Die Substanz des Hauses ist solide, jedoch sollten umfassende Renovierungsmaßnahmen eingeplant werden, um den Wohnkomfort zu erhöhen und das Potential dieser Immobilie optimal auszuschöpfen.

Es befindet sich ein kleiner Gartenstreifen hinter dem Haus der sich für ein Kräuterbeet oder Ähnliches anbietet.

Das Zweifamilienhaus bietet sich besonders für Käufer an, die den Wert eines leerstehenden und renovierungsbedürftigen Gebäudes zu schätzen wissen und darauf aus sind, ihren persönlichen Stil sowie ihre Ideen in die eigenen vier Wände einzubringen. Hier erhalten Sie die Gelegenheit, ein Haus mit viel Platz und Potential zu erwerben und ein Zuhause nach Ihren eigenen Wünschen zu schaffen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Möglichkeiten dieses Objekts.

???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

Das Gebäude ist durch eine kleine Anfahrthilfe für Rollstuhlfahrer sehr gut erreichbar.  
Das Gebäude hat 2 Wohnungen, wobei die EG Wohnung barrerefrei ist. Im Eingang der Wohnung sind rechts die Zimmer zum Wohnen und links geht es in den Innenkeller und zur großen Lang PKW Garage. Von rechts hinter dem Haus gibt es noch einen Kellerraum und die Heizung.  
Die Wohnung im Obergeschoss ist ähnlich aufgeteilt. Rechts die Wohnräume und links geht es in eine Waschküche mit separaten WC und den zuängen zu den Kriechböden der Garage.

???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

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.

???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.1935.

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.

???????? ?????: 25297009 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

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

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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