

Brachttal / Schlierbach

## Haus mit LKW Doppelgarage

????????? ??????????: 25297010



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

????? ??????: 266.000 EUR • ??????????: ca. 213,58 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 436 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ?????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ?????? ??????????????

● ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

????????? ??????????	25297010
???????????	ca. 213,58 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1968
????? ??????????????	1 x ??????

????? ????????	266.000 EUR
??????	?????????????
???????????	?????????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????????????????	ca. 127 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ???????????

????????? ??????????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

????? ????????????	?????
?????????????	23.10.1935
?????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	?????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	341.80 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ??????????????	1988
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

?? ???????



???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

?? ???????



???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

?? ???????



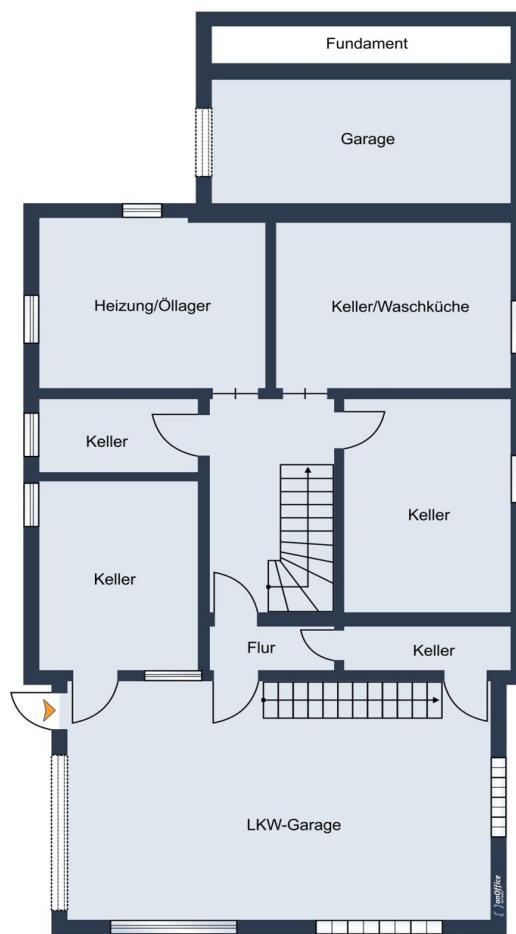
???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

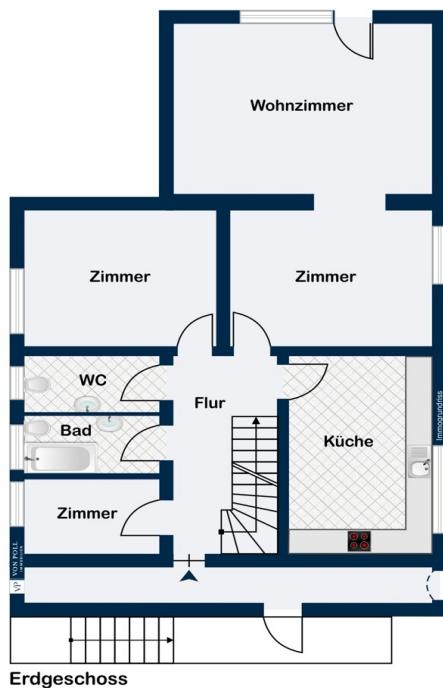
?? ???????

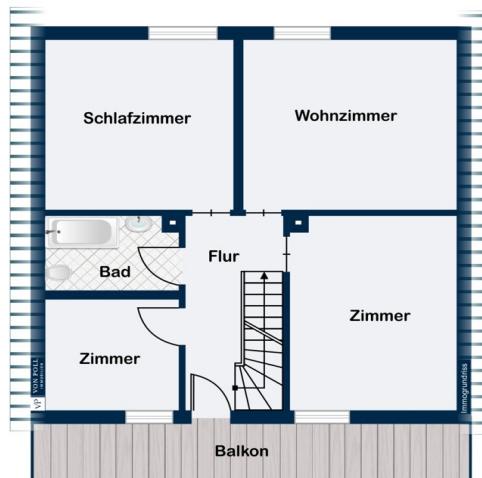


???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

??????







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

???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## ??? ????

Modernisiertes Einfamilienhaus mit freiem Blick auf den Wald – Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage

Dieses im Jahr 1993 kernsanierte Einfamilienhaus vereint modernen Komfort mit einer ruhigen, naturnahen Lage und bietet auf ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für Ihre Familie, Ihre Hobbys oder Ihr Homeoffice. Das großzügige Haus verfügt über fünf Schlafzimmer, zwei stilvolle Badezimmer sowie zahlreiche lichtdurchflutete Räume, die den Charme der Immobilie unterstreichen.

Das Haus befindet sich in einer besonders begehrten Lage am Rand eines idyllischen Waldes, mit freiem Blick ins Grüne. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität und Privatsphäre – und das inmitten eines harmonischen, gewachsenen Wohnumfeldes. Der ruhige Standort ist ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen, in kurzer Zeit erreichbar.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der Zugang zu den verschiedenen Wohnbereichen ermöglicht. Das Highlight des Hauses ist das helle, offene Wohnzimmer, das durch seine großen Fensterfronten lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur Terrasse bietet – der perfekte Ort, um in den Sommermonaten zu entspannen.

Angrenzend befindet sich die moderne Küche mit einem großzügigen Essbereich – ideal für gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden. Die fünf Schlafzimmer des Hauses bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Eltern-, Kinderzimmer oder Homeoffice. Jedes Zimmer wurde mit neuen, modernen Bodenbelägen und Heizkörpern ausgestattet, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen.

### Moderne Bäder und Energieeffizienz

Die beiden modernen Badezimmer wurden vollständig saniert und bieten eine hochwertige Ausstattung: eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne sowie elegante Fliesen und Armaturen sorgen für gehobenen Komfort. Die gesamte Haustechnik wurde auf den neuesten Stand gebracht: doppelt verglaste Fenster, ein neu aufbereitetes Dach

sowie eine energieeffiziente Heizungsanlage garantieren eine hohe Energieeffizienz und geringen Unterhaltungsaufwand.

#### Exklusives Außengelände und zusätzliche Extras

Das pflegeleicht angelegte Grundstück bietet durch die sonnige Terrasse und die angrenzende Grünfläche viel Platz für erholsame Stunden im Freien. Ein integrierter Garage bietet zusätzlichen Stauraum und einen bequemen Zugang zum Haus.

#### Investitionspotenzial und Vermietung

Das Objekt ist derzeit vermietet, was es sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv macht. Für Selbstnutzer bietet das Haus die Möglichkeit, mittelfristig den eigenen Wohnraum zu verwirklichen, während Investoren von der soliden Mieteinnahme profitieren können.

#### Fazit

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses modernen Einfamilienhauses in ruhiger Lage. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und naturnaher Lage macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Für weitere Informationen oder einen individuellen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

Das frühere Stammhaus der Familie ist in 1993 kernsaniert worden und seit 2015 verietet.

Zu dem Haus gehört eine PKW Garage und eine Doppelgarage für LKW mit einem Werkstattraum und Zugang zum Haupthaus.

???????? ?????: 25297010 - 63636 Brachttal / Schlierbach

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.1935.

Endenergiebedarf beträgt 341.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ?????: 25297010 - 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)