

Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

PROVISIONSFREI - ALLTAGSHEKTIK ADE!

VP azonosító: 22297021297



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 287,97 m² • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 715 m²

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Áttekintés

VP azonosító	22297021297
Hasznos lakótér	ca. 287,97 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	9
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	398.000 EUR
Ház	
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 64 m ²
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	OEL	Teljes energiaigény	139.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.06.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj		

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Az ingatlan



VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Az ingatlan



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

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Az ingatlan



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



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

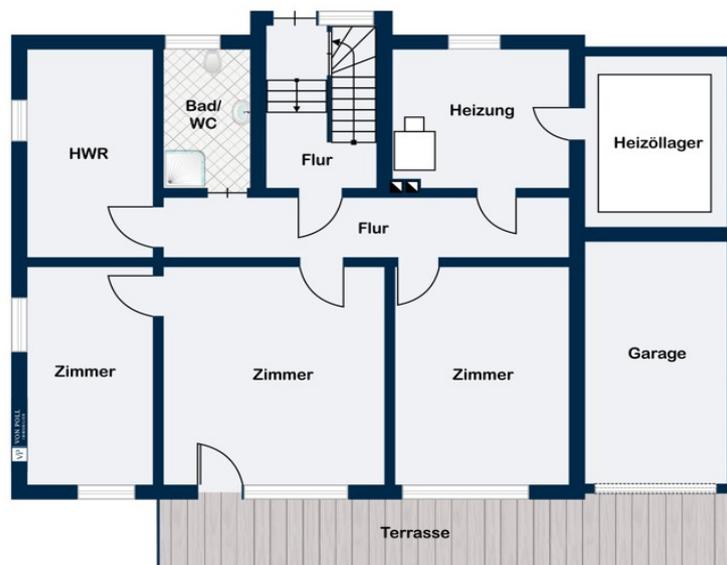
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

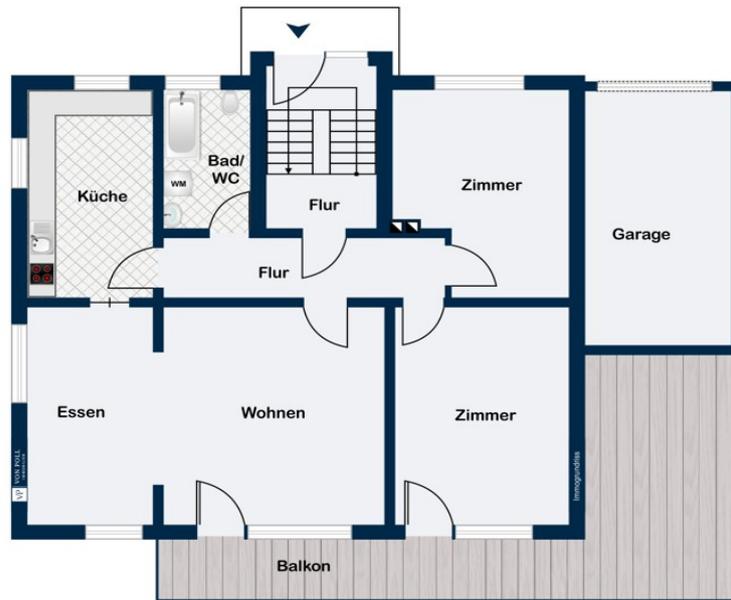


VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

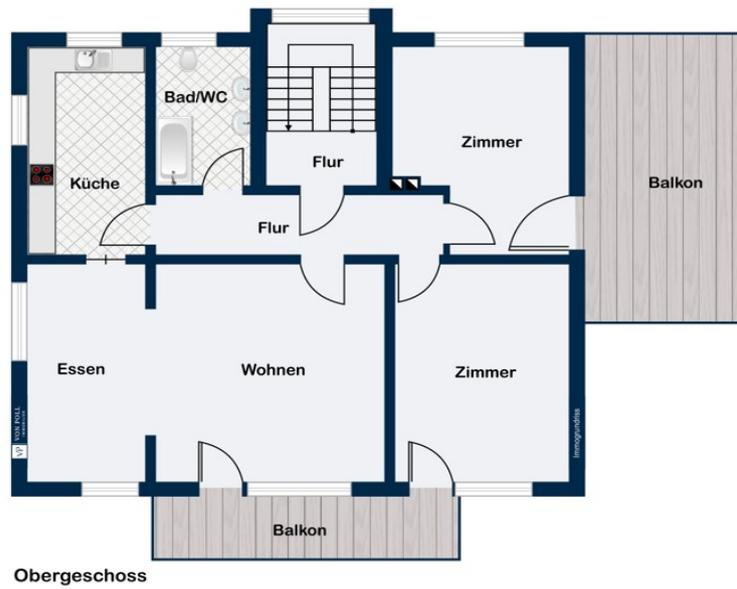
Alaprajzok

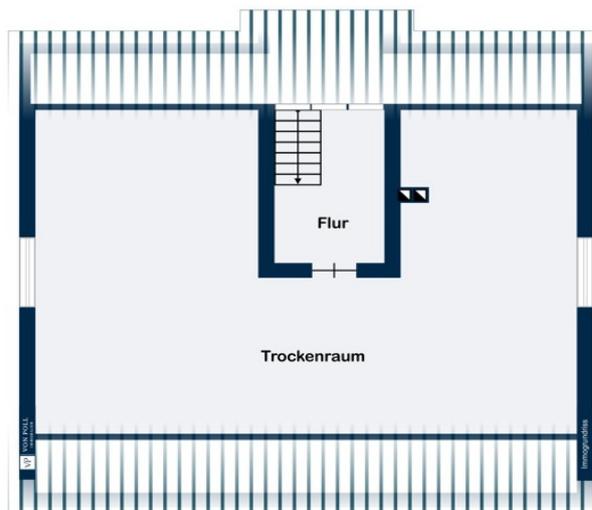


Untergeschoss



Erdgeschoss





Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Az els? benyomás

PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER In dem ruhigen Örtchen Lettgenbrunn im Jossgrund befindet sich auf einem ca. 715 m² großen Grundstück ein gut geschnittenes und modernes Zweifamilienhaus. Das Haus wurde 1973 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 2012 umfangreich saniert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen, wie zum Beispiel die neue Wolf-Heizung im Jahr 2015, haben in den letzten Jahren stattgefunden. Das gepflegte Haus eignet sich ideal für eine große Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder auch für den Kapitalanleger und kann kurzfristig erworben werden. Auch als Selbstständiger bietet sich die Immobilie an, da das Erdgeschoss als Gewerbefläche ausgewiesen ist. Das Erdgeschoss kann selbstverständlich auch als Wohnraum genutzt werden. Die Grundrissgestaltung des Hauses ist gut durchdacht und verleiht dem gesamten Haus ein großzügiges und helles Ambiente. Durch das offene Treppenhaus mit großer Fensterfront gelangt man in alle Geschosse, die jeweils separat nutzbar sind. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen über einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, zwei weitere geräumige Zimmer, ein Tageslichtbadezimmer und eine Küche. Die Einbauküchen sind auf allen Ebenen im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich stehen Balkone zur Verfügung, von denen aus man den hervorragenden Weitblick genießen kann. Die Balkone und die Außenfassade wurden bei der Sanierung noch nicht berücksichtigt. Im Untergeschoss mit eigener Haustüre besteht die Möglichkeit, eine eigenständige 2-Zimmer-Wohnung zu nutzen oder zu vermieten. Über eines der Zimmer gelangt man auf die sonnenverwöhnte Terrasse und in den weitläufigen Garten. Dieser bietet ausreichend Platz, um die Sonne zu genießen. Über die Terrasse gelangt man zur früheren Garage und zum Öltankraum. Die beiden Garagen verfügen über elektrische Rolltore und auf dem Grundstück stehen außerdem vier Freistellplätze zur Verfügung. Der vollständig eingezäunte Garten ist von altem Baumbestand umgeben. Diese Immobilie bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten und wird allen Anforderungen an ein modernes Zuhause gerecht. Die Lage in dem idyllisch Örtchen Lettgenbrunn ist ideal für alle, die die Ruhe und Natur genießen und dennoch auf eine gute Anbindung an die umliegenden Städte Wert legen. Diese attraktive Immobilie ist bereit, bezogen zu werden und bietet eine gute Investitionsmöglichkeit. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts.

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Részletes felszereltség

ZWEIFAMILIENHAUS, Baujahr 1973, Massivbauweise, teilweise unterkellert

- Elektroleitung erneuert in 2012
- Badezimmer 1 erneuert in 2012
- Badezimmer 2 erneuert in 2018
- Dachdecke in 2021 neu gedämmt + Fenster erneuert
- 2-fach verglaste Kunststofffenster aus 2012 (verschießbar im UG + EG)
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- 2 Einbauküchen mit AEG Geräten
- Küchenzeile im Untergeschoss
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Heizung von Wolf erneuert in 2015
- Öl-Kessel aus Kunststoff erneuert in 2015 (3 x 1500 l)
- 2 Garagen mit elektrischen Rolltoren
- 4 Freistellplätze
- voll eingezäuntes Grundstück mit altem Baumbestand

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Minden a helyszínr?!

Die Gemeinde Jossatal wurde 1971 aus den bisherigen Gemeinden Burgjoß, Oberndorf und Pfaffenhausen gebildet. 1974 schloss sie sich mit der Gemeinde Lettgenbrunn zur neuen Gemeinde Jossgrund zusammen. Lettgenbrunn hat etwa 700 Einwohner und ist ein anerkannter Erholungsort. Fernab des Trubels einer Großstadt kann man hier Ruhe und Erholung genießen und hat doch alles, was man benötigt, in unmittelbarer Nähe. Ein Regiomat, bestückt mit vielfältigen, wechselnden regionalen Lebensmitteln, kann 24/7 genutzt werden. Im 5 km entfernten Ortsteil Pfaffenhausen befindet sich zusätzlich ein gut sortierter Lebensmittelmarkt mit allen Produkten des täglichen Bedarfs. Lettgenbrunn selbst verfügt über -einen Getränkevertrieb -eine Autowerkstatt -verschiedene Vereine (Wandern, Fußball, Gymnastik) -einen ambulanten Pflegedienst -eine Heilpraktikerin -einen Kindergarten -ein Dorfgemeinschaftshaus, welches für Feiern oder Veranstaltungen gemietet werden kann. Ein kleiner Bürgerpark mit angrenzendem Spielplatz wird gerade neugestaltet. Im Restaurant "Sudetenhof" gibt es die Möglichkeit, heimische Wildspezialitäten sowie saisonale Köstlichkeiten zu genießen. Die nächste Grundschule befindet sich im 8 km entfernten Ortsteil Oberndorf. Eine gute Busverbindung sorgt für die Erreichbarkeit derselben. Im Ortsteil Burgjoss gibt es eine überörtliche Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin. Ein in der Nähe liegender 18-Loch Golfplatz mit dazugehörigem Restaurant "Horstberg" rundet das Bild ab.

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 139.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 22297021297 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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