

Brachttal / Spielberg

# Einfamilienhaus mit historischem Charakter und moderner Ausstattung

VP azonosító: 26290005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184,16 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 875 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 26290005                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 184,16 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 6                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1950                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 330.000 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer | Fakeret                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 111 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Kert / közös használat                                                    |

VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

## Áttekintés: Energia adatok

| Energiaforrás                                        | Elektromosság |
|------------------------------------------------------|---------------|
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 21.07.2036    |
| Energiaforrás                                        | Elektromosság |

| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Teljes energiaigény                                              | 84.77 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1950                       |



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

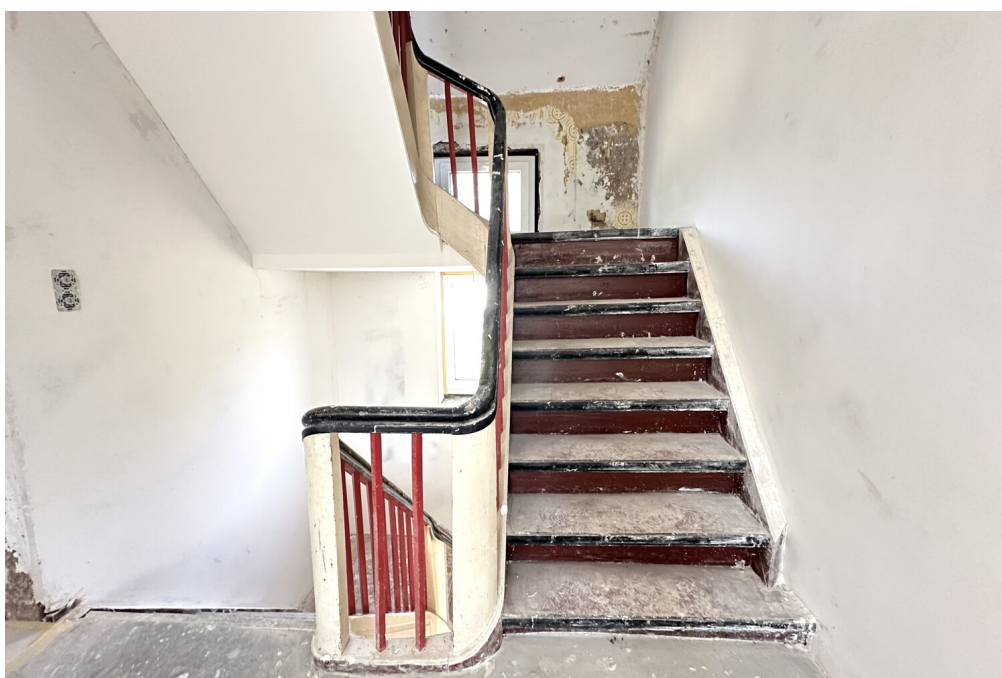
## **Az ingatlan**





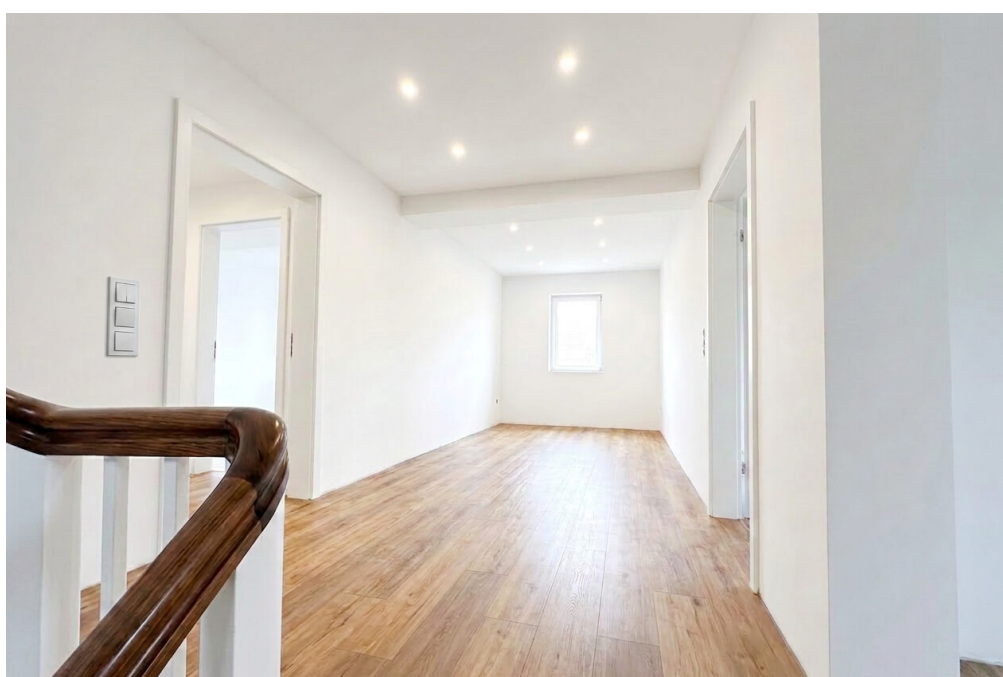
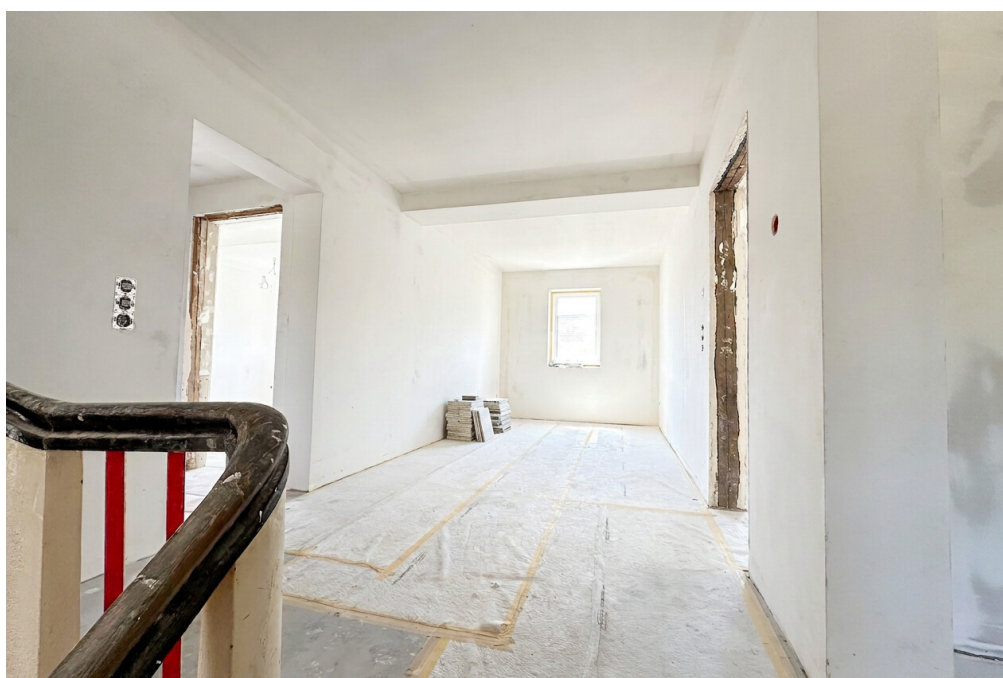
VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

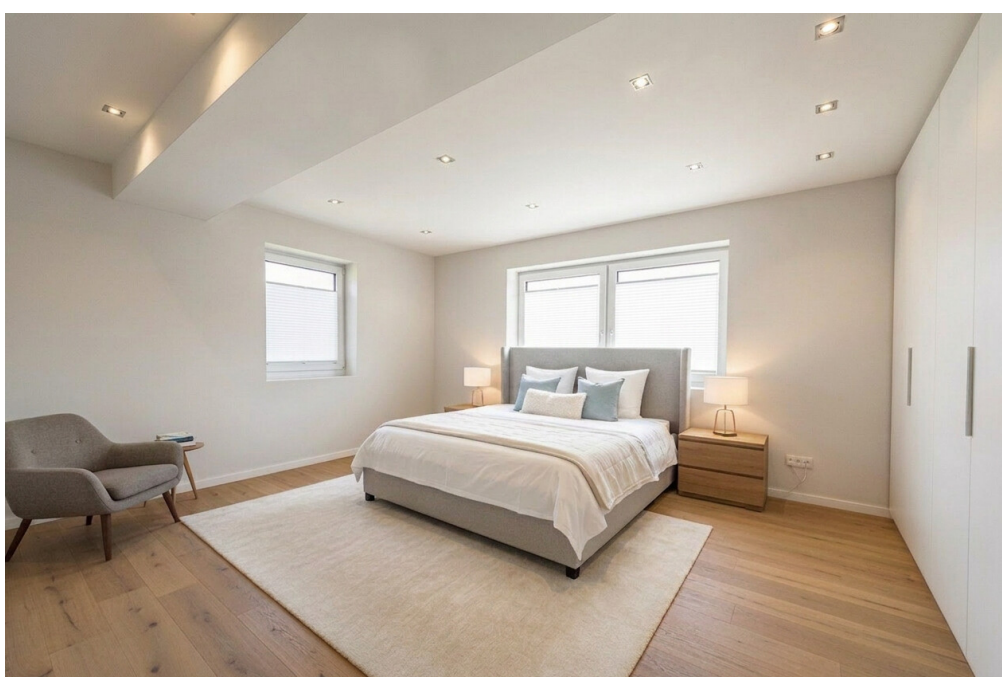
## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## **Az ingatlan**





**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az ingatlan





VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

## Az ingatlan





**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0  
[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

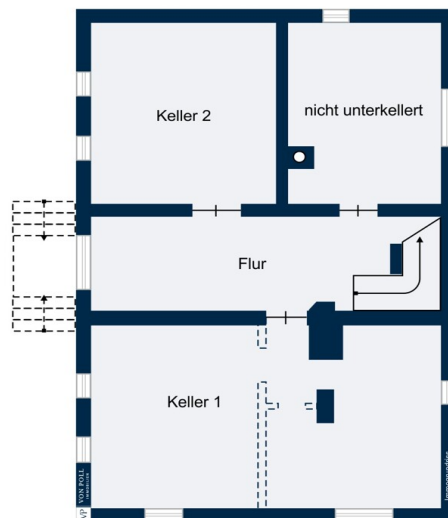
Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0  
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

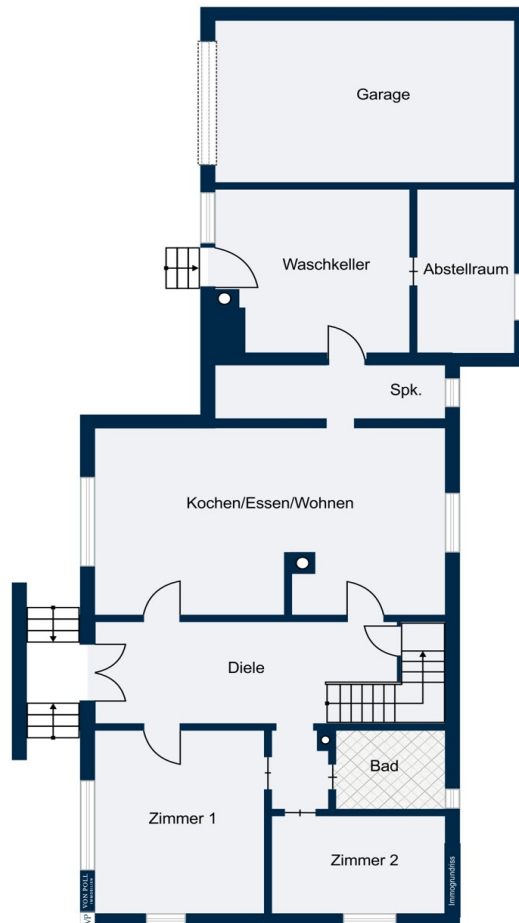


VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

## Alaprajzok









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

**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Az elso benyomás

Dieses umfassend sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 vereint den Charme historischer Bausubstanz mit moderner Technik und zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 875 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Im Zuge der umfangreichen Modernisierung im Jahr 2024 / 2025 wurde das Haus technisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht. Dabei wurden unter anderem die Fenster, elektrische Rollläden, die Heiztechnik, die Bäder, Bodenbeläge sowie zentrale Leitungen erneuert. Das Ergebnis ist ein Wohnhaus, das historischen Charakter mit den Anforderungen an modernes Wohnen verbindet.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und eignen sich ideal für Familien oder mehrere Bewohner.

Ein besonders nachhaltiges und energiesparendes Merkmal ist die effiziente Nibe Wärmepumpe in Kombination mit einer Deckenheizung. Diese Heizlösung sorgt für ein gleichmäßiges Raumklima und unterstützt eine effiziente Wärmeversorgung. Die dreifachverglasten Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei und bieten zugleich einen verbesserten Schall- und Wärmeschutz. Elektrische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort und bieten zusätzlichen Schutz im Alltag.

Auch im Innenbereich wurde auf eine moderne und pflegeleichte Ausstattung geachtet. Die Räume sind mit strapazierfähigem Vinylboden ausgestattet, der eine wohnliche Atmosphäre schafft und zugleich besonders alltagstauglich ist. Die Wände wurden innenseitig gedämmt, wodurch der Wohnkomfort zusätzlich verbessert wird. Zudem wurden die Elektroinstallationen sowie die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert.

Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine große Scheune, die vielseitig nutzbar ist – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbybereich oder für weitere individuelle Nutzungsideen.

Auch für moderne digitale Anforderungen ist vorgesorgt: Ein Glasfaseranschluss ist verlegt. Damit bietet die Immobilie gute Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und



zeitgemäße Internetnutzung. Der genaue Anschlussstatus kann bei Bedarf näher geprüft werden.

Die Architektur des Hauses bewahrt den besonderen Charakter vergangener Zeiten, während die Sanierung moderne Wohnansprüche erfüllt. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Haustechnik, vielseitigen Nebengebäuden und historischem Charme macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit.

Das Angebot richtet sich an Menschen, die ein Einfamilienhaus mit Geschichte, Komfort und Entwicklungspotenzial suchen und die Chance nutzen möchten, ihm durch abschließende Arbeiten ihre ganz persönliche Note zu verleihen.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## **Részletes felszereltség**

**Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1950**  
**Umfassende Sanierung im Jahr 2024/2025**  
**Ausstattung & Sanierung im Überblick**  
**Dreifachverglaste Kunststofffenster**  
**Elektrische Rollläden**  
**Neue Haustür**  
**Moderne Nibe-Wärmepumpe**  
**Deckenheizung**  
**Zwei Badezimmer**  
**Neue Vinylbodenbeläge**  
**Innenliegende Dämmung der Wände**  
**Neue Elektroinstallationen**  
**Neue Wasser- und Abwasserleitungen**  
**Weitere Ausstattungsmerkmale**  
**Zwei Garagen**  
**Große Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**  
**Glasfaseranschluss**

**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Minden a helyszínról

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.

Wächtersbach 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 nahegelegenen 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.



**VP azonosító: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Catherine Fehr

---

**Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb**

**Tel.: +49 6052 - 60 598 0**

**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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