

Brensbach

Einziehen und wohlfühlen

Codice oggetto: 25177020



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.180 m²

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177020
Superficie netta	ca. 210 m²
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 134 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	121.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	17.01.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

Una prima impressione

Ein- bis Zwei-Familienhaus in Brensbach

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² und einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 2.180 m² ein großzügiges Wohnambiente in ruhiger, naturnaher Lage. Zur Immobilie gehören insgesamt 3 Grundstücke, was Ihnen einen außergewöhnlich weitläufigen Garten garantiert und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus wurde 1972 fertiggestellt und 1997/98 umfassend renoviert.

Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort unterstreichen.

Insgesamt verteilen sich auf zwei Etagen sieben Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer sowie zwei gepflegte Badezimmer. Der Wohnbereich beeindruckt durch helle Fensterfronten mit bodentiefen Fenstern, einen hochwertigen Parkettboden und einen Kaminofen, der besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine Design-Schiebetür gliedert den Wohn- und Essbereich und setzt dabei optische Akzente.

Die hochwertige Bulthaup Küche verleiht dem täglichen Kochen das besondere Etwas. Angrenzend an den Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse mit Blick in den eingewachsenen, bepflanzten Garten. Hier genießen Sie Privatsphäre und genug Fläche für individuelle Gestaltungsideen – ob Spielbereich, Gartenbeete oder Rückzugsorte im Grünen.

Zahlreiche Einbauschränke in Schreinerqualität bieten zusätzlichen Stauraum und machen das Haus besonders funktional.

Die zentrale Pellets Heizung aus dem Jahr 2001 sorgt gemeinsam mit einer Solarthermie-Anlage für eine effiziente und nachhaltige Wärmeerzeugung.

Der Keller bietet nicht nur eine geräumige Nutzfläche, die vielfältig verwendet werden kann – beispielsweise als Büro, Werkstatt, Lagerraum oder Hobbybereich – sondern unterstreicht damit den praktischen Charakter dieses Hauses. Das Dachgeschoss ist aktuell noch nicht vollständig ausgebaut und stellt attraktive Ausbaufäche für künftige Projekte dar.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen mehrere Stellplätze für PKW zur Verfügung. Die

attraktive Gesamtgröße der Liegenschaft ermöglicht Ihnen, verschiedenste Ideen rund ums Thema Garten und Freizeit zu realisieren.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideale Option für Familien oder Paare, die großzügiges und funktionales Wohnen mit vielseitigem Raumangebot schätzen. Die Verbindung von durchdachtem Grundriss, gepflegtem Zustand und moderner Technik – wie Pellets Heizung und Solarthermie – machen dieses Objekt besonders interessant.

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

Dettagli dei servizi

- * einzigartiges Grundstück mit viel Grün
- * als Ein- oder auch Zwei-Familienhaus nutzbar
- * toller Blick in die Natur
- * großzügige Raumaufteilung
- * Bürofläche im UG möglich
- * Garage und div. Stellplätze
- * Pelletsheizung
- * Solarthermie
- * Parkett

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

Tutto sulla posizione

Brensbach grenzt an die Städte Groß-Biebrau, Reinheim und Bad König sowie an die Gemeinden Otzberg, Höchst, Brombachtal und Reichelsheim, Fränkisch-Crumbach und Fischbachtal an. Mit über 5300 Einwohnern setzt sich die Gemeinde aus den Ortsteilen Affhöllerbach, Bierbach, Brensbach, Hippelsbach, Höllerbach, Kilsbach, Mummenroth, Stierbach, Wallbach und Wersau zusammen. Über die B 45 ist die Stadt leicht mit dem Auto erreichbar. Die Ballungszentren des Rhein-Main-Gebiets (Darmstadt/ Frankfurt/ Offenbach) und Rhein-Neckar-Gebiete (Mannheim und Heidelberg) erreichen Sie je nach Ziel in ca. 30 bis 60 min bequem mit dem PKW. Einkaufsgelegenheiten, Ärzte, Apotheke, Grundschule oder auch Kindergärten sowie sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs stehen Ihnen sehr gut in Brensbach zur Verfügung.

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.1.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 121.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25177020 - 64395 Brensbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com