

Brombachtal

Ankommen und wohlfühlen: moderner Neubau in idyllischer Feldrandlage

Codice oggetto: 26177013



PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.691 m²

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

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

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26177013
Superficie netta	ca. 166 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	16.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.04.2031	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

La proprietà



Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

Una prima impressione

Lichtdurchflutetes Familienhaus mit Sauna, Gartenparadies und freiem Naturblick in Alleinlage.

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2020 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 4.691 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 166 m². Die Immobilie überzeugt mit gehobener Ausstattungsqualität, einem gepflegtem Zustand und nachhaltigen Technologien wie einer Photovoltaikanlage sowie einer modernen Wärmepumpe. Die Beheizung erfolgt mittels effizienter Fußbodenheizung. Die Immobilie wurde in massiver Holzbauweise errichtet und ist ein qualitativ hochwertiges "wirlebenshaus", wer ökologisch und energieeffizient leben möchte, ist hier genau richtig. Weiterhin wurde das Haus nach Feng Shui ausgerichtet um ein harmonisches Wohnen zu gewährleisten.

Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer. Der offene Wohn-/Esszimmerbereich vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum Verweilen ein. Großflächige Fenster, eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Oberflächen sowie ein zentral positionierter Glasboden im Mittelpunkt des Raumes, der interessante Blickbeziehungen zwischen den Ebenen ermöglicht, prägen das Herzstück des Hauses. Der Übergang zum Wintergarten ist fließend gestaltet und bietet Ihnen durch große Schiebetürelemente einen direkten Zugang. Eine Verschattung des Wintergartens ist von allen Seiten aus möglich, darüber hinaus ist dieser Bereich mittelbar beheizt.

Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Wohnbereich ein vielseitig nutzbares Schlafzimmer oder Fernsehzimmer. Die große Fensterfront und der Blick ins Grüne sorgen hier für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre. Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon im Dachgeschoss, runden das Raumangebot ab. Das Obergeschoss besticht durch sichtbare Dachbalken und eine ruhige Gestaltung mit großem Lichteinfall. Alle Schlafzimmer bieten viel Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen.

Die zwei modernen Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss sowie Dachgeschoss sind hochwertig ausgestattet. Im Hauptbad erwartet Sie eine ebenerdige Dusche, eine großzügige Badewanne sowie direkte Terrassenzugänge, die Komfort auf hohem Niveau ermöglichen. Im zweiten Badezimmer, dem Badezimmer En-Suite finden Sie eine ebenerdige Dusche vor. Für besondere Entspannungsmomente sorgt die eigene Sauna, die ebenfalls über einen Tageslicheinfall verfügt und einen Ausblick in die grüne Umgebung sowie einen unmittelbaren Zugang auf die Terrasse erlaubt.

Zur Ausstattung zählen dreifach verglaste Holzfenster, ein Gigabit-Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten, sowie eine moderne offen gestaltete Küche . Die unverbaubare Aussicht auf die umgebende Natur und der direkte Feldrandzugang sorgen für eine naturnahe Wohnqualität. Des Weiteren ist eine große Weidefläche Teil des Anwesens und bietet insbesondere für Pferdeliebhaber eine willkommene Ergänzung.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit Wallbox sowie separate Abstellflächen im Außenbereich zur Verfügung. Das Ensemble wird durch ein Gästehaus und ein Gartenhaus ergänzt. Das Gästehaus besitzt ein eigenes Bad und bietet eine gemütliche Atmosphäre, die sich ideal für Gäste oder einen Hobbyraum eignet. Der Gartenbereich ist weitläufig angelegt und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung. Sie finden hier vielfältige Aufenthaltsbereiche, darunter Platz zum Gärtnern und einen ruhigen Entspannungsbereich nahe dem Gartenhaus.

Zu diesem Ensemble kann ein direkt angrenzender 600 QM Bauplatz, welcher bereits projektiert wurde, separat dazu erworben werden.

Überzeugen Sie sich von dieser Immobilie selbst bei einem Besichtigungstermin vor Ort.

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

Dettagli dei servizi

- * **Photovoltaikanlage**
- * **Holzfenster (dreifachverglast)**
- * **Feldrandzugang**
- * **Sauna**
- * **Wärmepumpe**
- * **Unverbaubarer Naturblick**
- * **Gigabit Glasfaseranschluss**
- * **Doppelgarage inkl. Stellplatzmöglichkeiten sowie Wallbox**
- * **Abstellfläche im Bereich der Doppelgarage (separate Räumlichkeit)**
- * **Gästehaus**
- * **Gartenhaus**
- * **Optionaler Bauplatz (600 QM)**
- * **Glasboden im Mittelpunkt des Hauses**

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Langenbrombach, einem idyllischen Teil der Gemeinde Brombachtal im Odenwaldkreis (Hessen). Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, weitläufigen Wiesen und Wäldern sowie einer hohen Lebensqualität im ländlichen Raum.

Langenbrombach überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie attraktive Ausflugsziele im Odenwald bieten einen hohen Freizeitwert und vielfältige Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule sowie ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Einzelhandel und Gastronomie finden sich in den nahegelegenen Städten Bad König, Michelstadt und Erbach.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraßen B45 und B47 besteht Anschluss an das regionale Straßennetz. Die Städte Darmstadt und Aschaffenburg sind mit dem Pkw in etwa 45–60 Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist über Busverbindungen in die umliegenden Orte gewährleistet.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26177013 - 64753 Brombachtal

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