

Brensbach-Nieder-Kainsbach

Charmantes Einfamilienhaus mit Fachwerkflair in Brensbach!

Codice oggetto: 26133903



PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 288 m²

Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

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

Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26133903
Superficie netta	ca. 110 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	1
Bagni	2
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.10.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	113.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

La proprietà



Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1987 befindet sich auf einem ca. 288m² großen Grundstück. Die Wohnfläche von ca. 110m² verteilt sich auf zwei Etagen mit insgesamt vier Zimmern.

Bereits das Grundstück überzeugt mit seinen vielseitigen Außenflächen. Der eigene Hof bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Nutzungsmöglichkeiten, während der angrenzende Carport eine geschützte Abstellmöglichkeit für Ihr Auto schafft. Der gepflegte Garten mit großzügiger Rasenfläche, Begrünung und verschiedenen Sitzmöglichkeiten lädt dazu ein, die warmen Monate im Freien zu genießen. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine Pergola mit Sonnenschutz auf der Terrasse, die einen geschützten Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine einladende Diele, von der aus sich die weiteren Wohnbereiche erschließen. Ein besonderes Highlight ist die moderne Küche mit hochwertigen Einbauten. Die praktische U-Form und großzügigen Arbeitsflächen bieten viel Platz zum Kochen und schaffen zugleich eine angenehme Atmosphäre für das tägliche Familienleben.

Direkt angrenzend befindet sich der helle Essbereich. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen freundlichen Raumeindruck. Von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und in den Garten. Der fließende Übergang zwischen Küche, Essbereich und Außenbereich schafft insbesondere in den wärmeren Monaten eine schöne Verbindung zwischen Wohnen und Leben im Freien.

Das gemütliche Wohnzimmer bildet einen angenehmen Rückzugsort. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme, während dunkle Bodenfliesen und sichtbare Holzbalken an der Decke dem Raum seinen individuellen Charakter und eine besondere Behaglichkeit verleihen. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Tageslichtbad mit Badewanne. Helle Fliesen sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner ergänzen die praktische Ausstattung.

Das Obergeschoss beherbergt neben einer weiteren Diele das Schlafzimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Damit bietet das Haus verschiedene Möglichkeiten, die vorhandenen Räume an die persönliche Lebenssituation anzupassen. Ein weiteres Highlight ist auf dieser Ebene das moderne Duschbad. Eine begehbare Glasdusche, stilvolle Naturstein-Details und ein Waschtisch aus Holz verleihen dem Raum eine hochwertige und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die gelungene Kombination aus traditionellen Elementen sowie modernem Wohnkomfort. Fachwerkcharme und sichtbare Holzelemente treffen auf eine moderne Küche und ein zeitgemäß gestaltetes Badezimmer. Der gepflegte Garten, die Pergola mit Sonnenschutz auf der Terrasse, der eigene Hof und der Carport runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Gerne laden wir Sie dazu ein, sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von den Räumlichkeiten und dem besonderen Charakter dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

Dettagli dei servizi

- ** neue, hochwertige Einbauküche**
- ** Carport für zwei Fahrzeuge**
- ** renovierte Tageslichtbäder**
- ** gemütlicher Kaminofen**
- ** renovierter Parkettboden**

Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

Tutto sulla posizione

Brensbach-Nieder-Kainsbach im idyllischen Odenwaldkreis besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und eine stabile, familienfreundliche Gemeinschaft. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine sehr gute Sicherheitslage und eine solide Infrastruktur aus, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Nähe zum Rhein-Main-Gebiet ermöglicht zugleich eine angenehme Balance zwischen naturnahem Wohnen und moderner Erreichbarkeit, ideal für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und gleichzeitig gute Anbindung legen.

Die Lage in Brensbach-Nieder-Kainsbach verspricht ein naturnahes und zugleich lebendiges Familienleben. Die dörfliche Gemeinschaft ist geprägt von Zusammenhalt und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die Kinder und Eltern gleichermaßen ansprechen. Hier finden Familien ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen können und Nachbarschaft noch echte Bedeutung hat.

Für Familien besonders attraktiv ist das breite Angebot an Bildungseinrichtungen, das bereits im unmittelbaren Umfeld beginnt: Kindergärten wie die KiTa Am Feuerstein sind nur wenige Gehminuten entfernt, während Grund- und weiterführende Schulen in benachbarten Orten in angenehmer Pendeldistanz liegen. Die fußläufig erreichbaren Spielplätze und Sportanlagen bieten den Jüngsten zahlreiche Möglichkeiten zur Bewegung und spielerischen Entfaltung. Die Nähe zum Dorfgemeinschaftshaus Nieder-Kainsbach lädt zudem zu gemeinschaftlichen Aktivitäten und kulturellem Austausch ein.

Auch die Gesundheitsversorgung ist für Familien gut aufgestellt: Apotheken und niedergelassene Ärzte sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Bioläden in der Nähe zur Verfügung, die eine komfortable Versorgung mit frischen Lebensmitteln garantieren. Kulinarisch bereichern gemütliche Landgasthäuser und Cafés die Umgebung und schaffen ein einladendes Ambiente für gemeinsame Familienmomente.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in wenigen Gehminuten gewährleistet, die eine einfache Verbindung zu umliegenden Gemeinden und Städten ermöglichen. Für Pendler ist die Erreichbarkeit der Autobahn sowie der nahegelegenen Bahnhöfe in Höchst Mümling-Grumbach und Bad König mit dem Pkw gut realisierbar.

Insgesamt bietet Brensbach-Nieder-Kainsbach jungen Familien ein sicheres, naturnahes und

gemeinschaftliches Zuhause, das durch seine ausgewogene Infrastruktur und die liebevoll gestalteten Freizeitangebote ein ideales Umfeld für ein glückliches Aufwachsen der Kinder schafft. Hier finden Familien die perfekte Verbindung aus Geborgenheit, Lebensqualität und Zukunftsperspektive.

Codice oggetto: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

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 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.

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: 26133903 - 64395 Brensbach-Nieder-Kainsbach

Partner di contatto

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

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: bensheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com