

Brachtal / Schlierbach

# Doppelpack: 2 Häuser mit LKW Doppelgarage

*Codice oggetto: 25297015*



PREZZO D'ACQUISTO: 670.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 361,09 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.314 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

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

Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25297015
Superficie netta	ca. 361,09 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	12
Bagni	5
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	670.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 227 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Dati energetici

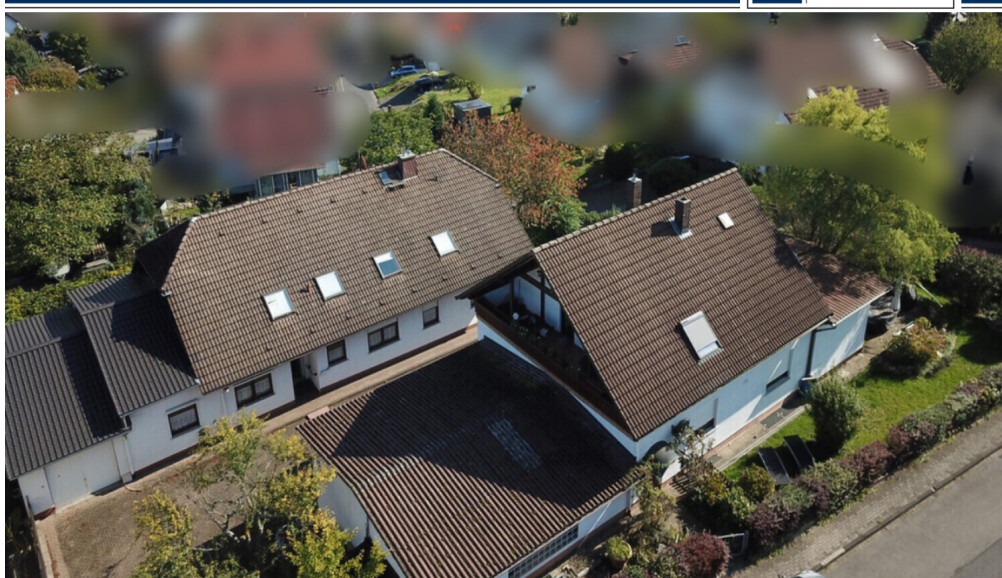
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	23.10.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	222.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## La proprietà





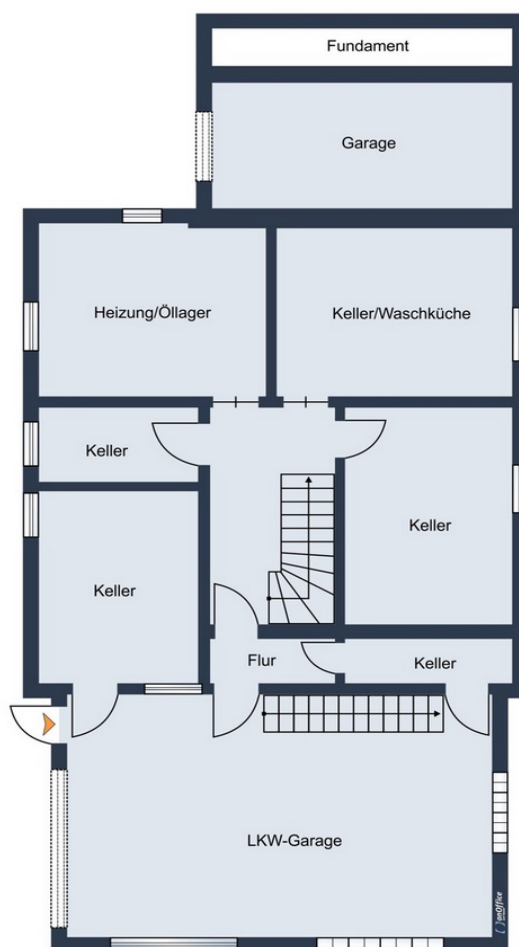
Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## La proprietà

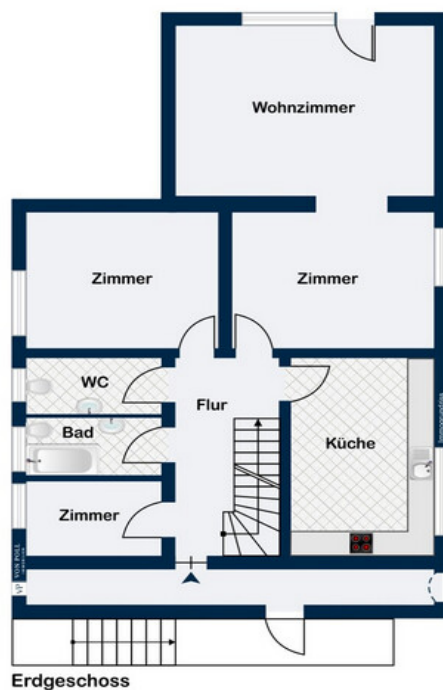


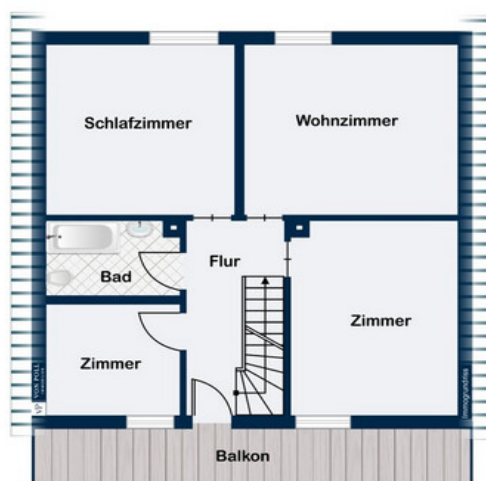
Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Planimetrie



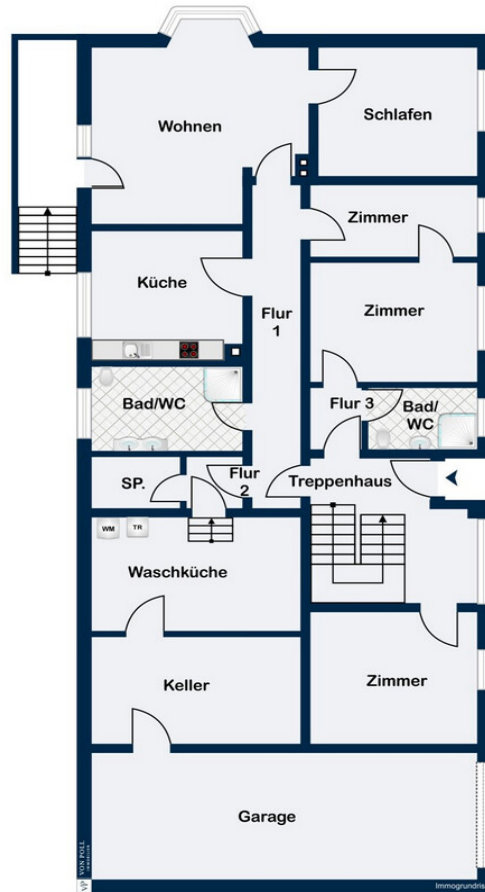




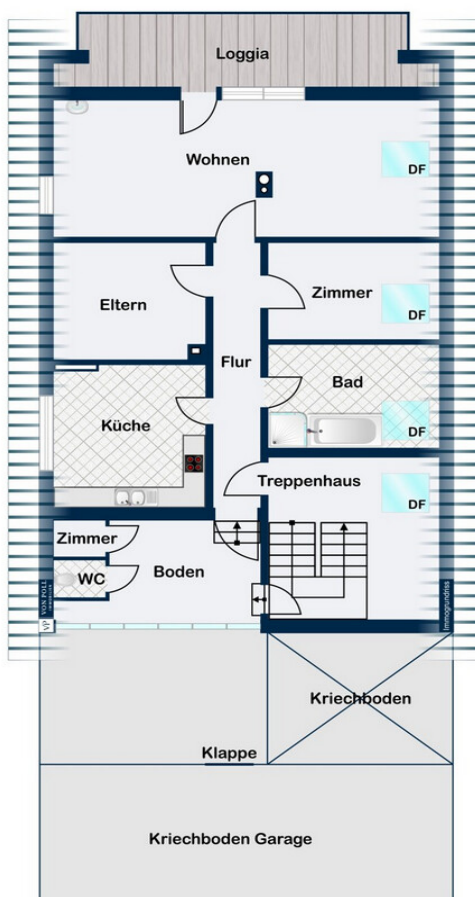


Dachgeschoss





Erdgeschoss



Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Una prima impressione

Leben voller Möglichkeiten: Großzügiges Zuhause für Familie und Freunde

Zum Verkauf stehen zwei vielseitig nutzbare Häuser auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 1.314 m<sup>2</sup> Fläche. Diese Liegenschaft überzeugt durch das große Platzangebot und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als Mehrgenerationenobjekt.

Die beiden Häuser verteilen sich auf eine Wohnfläche von insgesamt ca. 361,10 m<sup>2</sup>. Das obere Haus ist derzeit vermietet und erwirtschaftet somit fortlaufende Mieteinnahmen. Das untere Haus steht zur Selbstnutzung oder weiteren Vermietung zur Verfügung. Es ist renovierungsbedürftig und bietet Käufern interessante Optionen zur individuellen Gestaltung, energetischen Modernisierung und Wertsteigerung.

Das obere Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, 2 Bäder und ein Gäste-WC. Dieses Haus bietet reichlich Platz für größere Familien oder Gäste und sorgt für Komfort und Flexibilität im Alltag.

Das renovierungsbedürftige untere Haus eröffnet kreative Möglichkeiten für die Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist die LKW Garage mit praktischem Rolltor. Sie bietet nicht nur Platz, 64,38 m<sup>2</sup>, für größere Fahrzeuge, sondern eignet sich auch ideal als Werkstattbereich, Lager oder für handwerkliche Tätigkeiten. Weitere Stellplätze finden sich auf dem Hof und entlang der Einfahrt, sodass selbst mehrere Fahrzeuge problemlos untergebracht werden können.

Die Entfernung zu Nahversorgungsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten ist kurz, wodurch sich das Objekt für Familien ebenso eignet wie für Gewerbetreibende oder Anleger.

Die Kombination aus zwei Häusern – eines davon vermietet, eines mit Eigenbedarf oder Vermietungspotenzial – bietet Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen oder Investitionsstrategien.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses facettenreiche Immobilienangebot kennenzulernen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Gern erhalten Sie weiterführende Informationen sowie aussagekräftige Unterlagen bei einer persönlichen Anfrage.



Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## Dettagli dei servizi

oberes Haus

Energiebedarf 341,8 kWh (m<sup>2</sup>-a)

Energieeffizienzklasse H

- vermietet
- zwei Wohneinheiten
- doppelt verglaste Kustofenster aus 1993
- Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl, Kork
- Öl- Heizung,
- Balkon
- pflegeleichtes Grundstück
- große Doppel LKW Garage
- eine Garage

unteres Haus

Energiebedarf 221,1 kWh (m<sup>2</sup>-a)

Energieeffizienzklasse G

- EG
- leerstehend
- Rampe für Rollstuhlfahrer
- barrierefrei im EG
- zwei Bäder
- lange PKW Garage
- Stauraum
- OG
- leerstehend
- Kamin
- Balkon

Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Tutto sulla posizione

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. Der ruhige Standort ist ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen, in kurzer Zeit erreichbar.

Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachtal / Schlierbach

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 222.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist G.



Codice oggetto: 25297015 - 63636 Brachttal / Schlierbach

## Partner di contatto

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

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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