

Flörsbachtal – Kempfenbrunn

# DAS RUSTIKALE DUO: HAUS UND UMGEBAUTE SCHEUNE

Número da propriedade: 23297025

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 169.000 EUR • ÁREA: ca. 85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 386 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Numa vista geral

Número da propriedade	23297025	Preço de compra	169.000 EUR
Área	ca. 85 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Quartos	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1908		

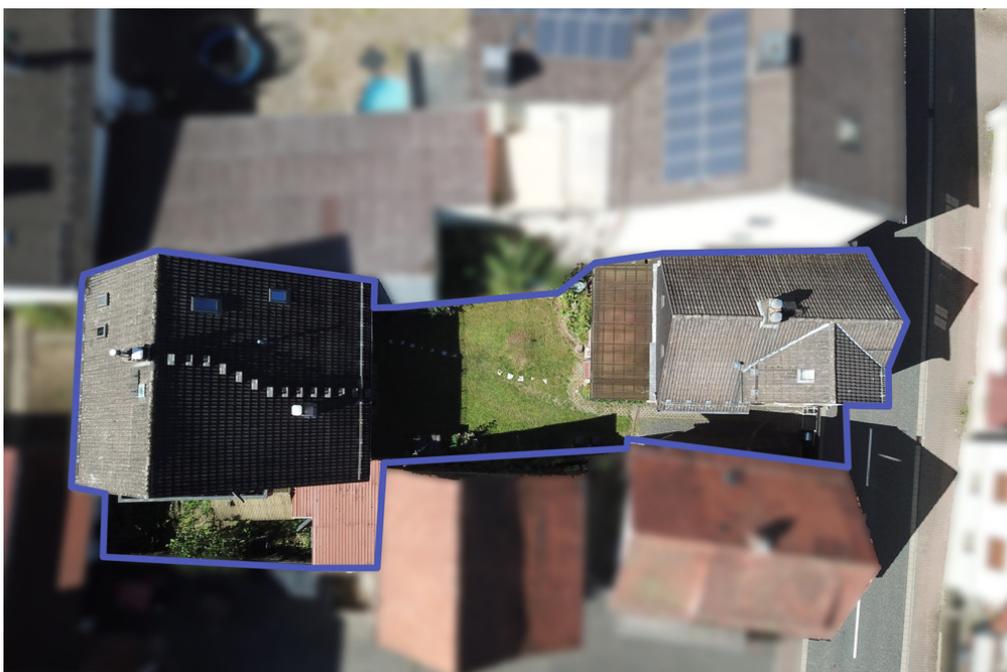
Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	OEL	Procura final de energia	401.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.10.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:



Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## O imóvel

### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



**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

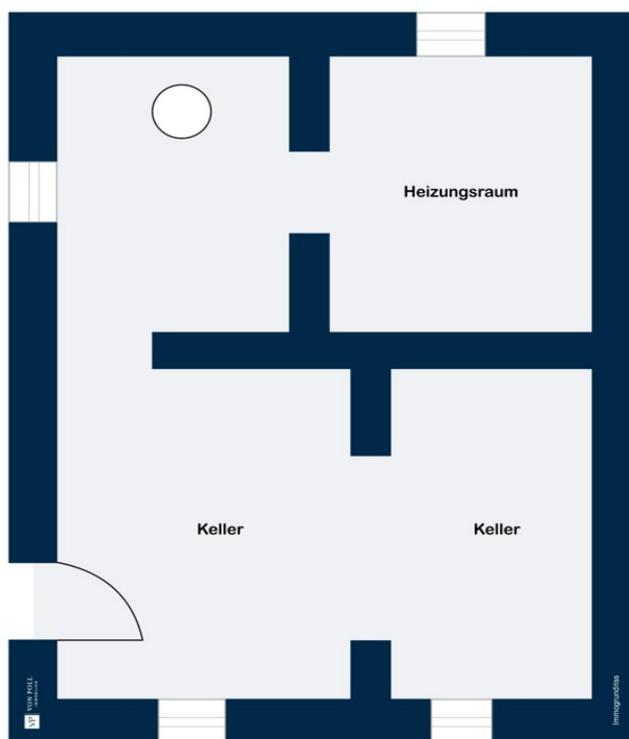
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

Hier sind wir für Sie tätig

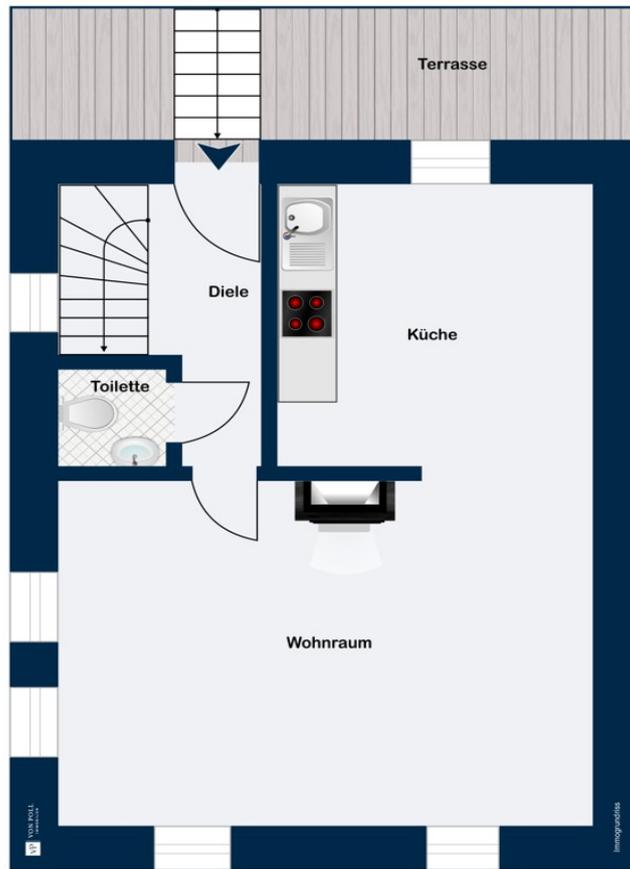


Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

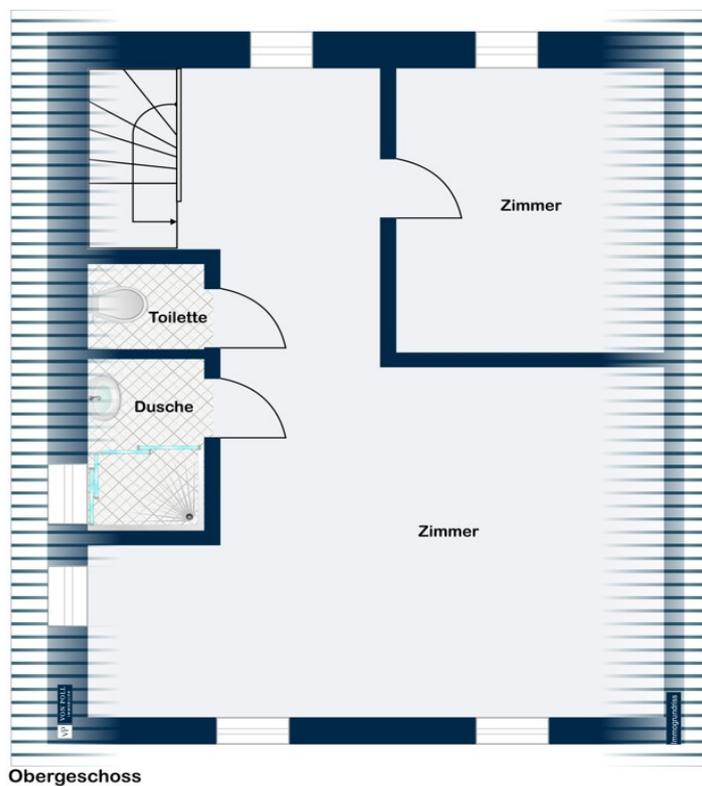
## Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 auf einem Grundstück von ca. 386 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und bietet 3 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, und 2 Badezimmer. Über die rustikale Terrasse betritt man das Haus. Das zweigeschossige Haus ist ganz unterkellert und verfügt über eine Vielzahl an charakteristischen Merkmalen wie die offene Fachwerkkonstruktion, welche sich durch das Wohnzimmer zieht. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Teppich, während die Fenster des Hauses aus zweifach verglastem Holz bestehen, teilweise ergänzt durch Fensterläden. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine ausgebaute Scheune aus dem Jahr 1910. Diese bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung des Wohnraums. Die Scheune ist nicht unterkellert und verfügt über Bodenfliesen, ebenfalls 2-fach verglaste Holzfenster und Fensterläden. Ein neuwertiger Ofen in der Küche sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. In der Scheune befindet sich ebenfalls offenes Fachwerk, dass sich durch die Wohnräume erstreckt, und bietet somit viel Potenzial für ein individuelles und charmantes Wohnambiente. Zum Entspannen und Genießen der Sonne lädt der Balkon ein. Hier kann man die frische Luft und den Ausblick auf das Flörsbachtal genießen. Die Immobilien befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bieten jedoch großes Potenzial. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität kann hier ein individuelles und gemütliches Zuhause geschaffen werden. Insgesamt bieten diese Häuser mit ihrem Charme aus vergangenen Zeiten und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung eine spannende Gelegenheit für Käufer, die ihren eigenen Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Potenzial dieser Immobilien überzeugen.

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Detalhes do equipamento

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1908, teilweise unterkellert

- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich
- 2-fach verglaste Holzfenster
- teilweise Fensterläden
- Einbauküche
- Terrasse
- Holzwendeltreppe
- offenes Fachwerk, welches sich durchs Wohnzimmer zieht
- Kaminofen

AUSGEBaute SCHEUNE, Baujahr 1910, nicht unterkellert

- Bodenbeläge: Fliesen
- 2-fach verglaste Holzfenster
- neuwertiger Ofen
- Heizung: Strom
- offenes Fachwerk, welches sich durch die Wohnräume erstreckt.
- Balkon
- Kaminofen

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Tudo sobre a localização

Flörsbachtal Die Gemeinde Flörsbachtal befindet sich im Südosten des Main-Kinzig-Kreises und umfasst vier Orte, Lohrhaupten, Kempfenbrunn, Flörsbach und Mosbach. Flörsbachtal liegt mitten im Spessart in dem die Bundesstraße 276 verläuft. In südlicher Richtung gelangt man nach Lohr am Main und in nördlicher Richtung über Biebergemünd erreicht man die Autobahnauffahrt A66 die Fulda und Frankfurt verbindet. Unter anderem stellt die A66 eine Anbindung an die A7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets die Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen verbindet. Die kleine Gemeinde bietet viele Freizeitaktivitäten in der Natur und ist bekannt als das Wanderparadies des Spessarts. Durch das große Wandernetz ist für jeden Geschmack etwas dabei, egal ob Pilz- oder Kräutersammler oder einfach nur Wildbeobachter. Für Wasserratten gibt es ein beheiztes Quellbad mit großer Wasserrutscher. Flörsbachtal bietet eine abwechslungsreiche Gastronomie die vom Schlemmerlokal bis hin zur bürgerlichen Küche reicht. Unter anderem gibt es vor Ort verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten, ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten und eine Grundschule. Eine Grund- und Mittelschule befindet sich in unmittelbarer Nähe in Frammersbach.

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 401.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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.

Número da propriedade: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Orbe má  
E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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