Flörsbachtal – Flörsbach

EIGENTUM! NICHTS EINFACHER ALS DAS

Número da propriedade: 23297024

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • **ÁREA:** ca. 131,18 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 504 m²

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

- 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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Numa vista geral

Número da propriedade	23297024
Área	ca. 131,18 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1993

Preço de compra	299.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 61 m²
Móveis	Terraço, Sauna, Lareira, Varanda

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

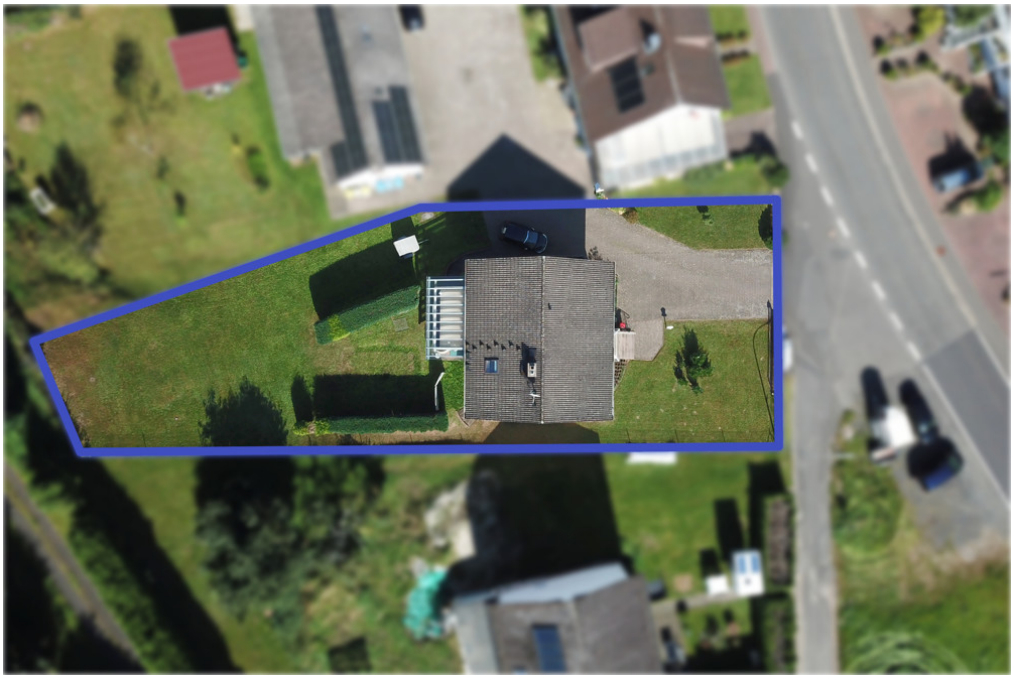
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	OEL
Certificado Energético válido até	04.10.2033
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	143.20 kWh/m²a
Classificação energética	E

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

O imóvel



Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

O imóvel

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

O imóvel

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

O imóvel

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

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

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN®

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung
Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz
Mit dem Herzen handeln!

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

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
bad.orb@von-poll.com

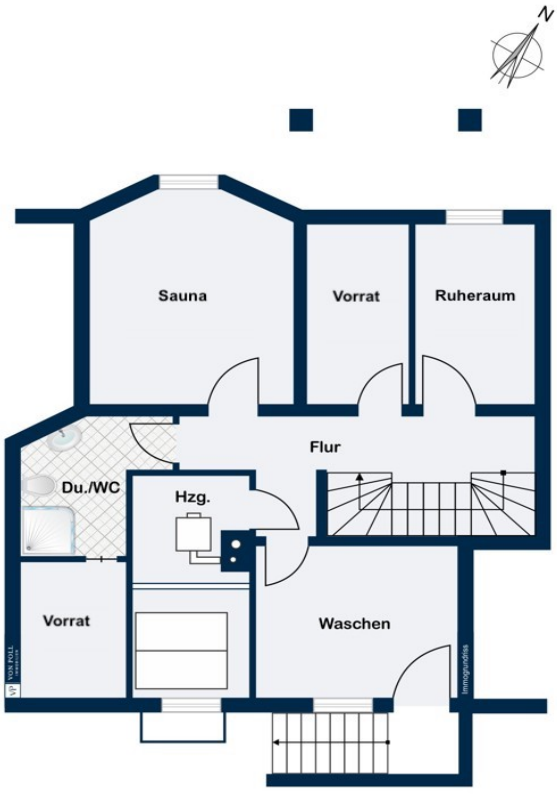
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig

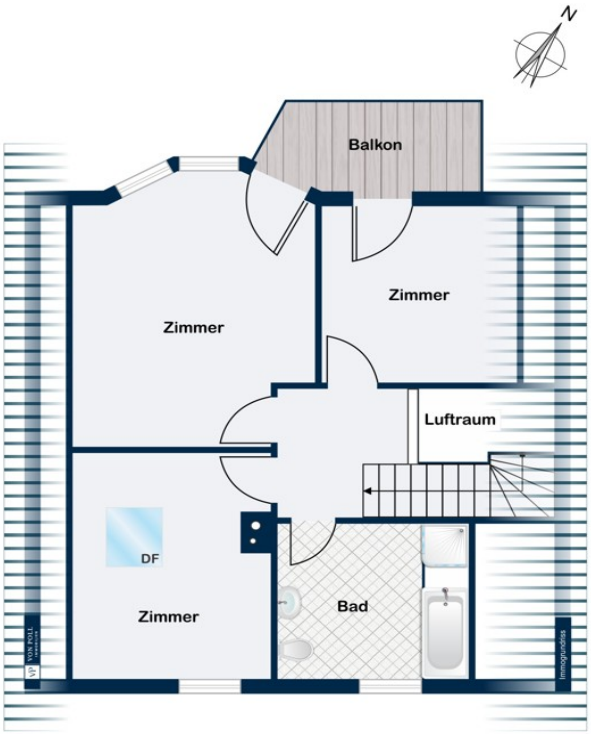
Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Plantas dos pisos



Untergeschoss

Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 mit einer Wohnfläche von ca. 131 m². Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ein Balkon und der weitläufige Garten bieten zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung zur Wärmeversorgung. Im Jahr 2020 wurde das Kellergeschoss nach einem Wasserschaden saniert, wodurch es wieder voll nutzbar ist. Eine neu installierte Sauna aus dem Jahr 2021 bietet echten Wellnesskomfort. 2021 wurden außerdem das Heizungsausdehnungsgefäß und der Ölbrenner erneuert. Zudem wurden neue Heizungsrohre in Kunststoff verlegt, um eine effizientere Wärmeversorgung zu gewährleisten. Beim Tageslichtbad im Dachgeschoss wurde die Sanierung bereits begonnen und muss noch fertiggestellt werden. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Kamin, der sich im Wohnbereich befindet und an kalten Wintertagen für eine wohlige Wärme sorgt. Der lichtdurchflutete Wintergarten kann sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet somit eine angenehme und entspannte Atmosphäre. Das Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die viel Platz und Komfort benötigen. Die Raumverteilung ist gut durchdacht und bietet ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, um einen Termin zu vereinbaren. Hinweis: Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung und liegt zur Besichtigung vor.

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Detalhes do equipamento

BIEN ZENKER HAUS, Baujahr 1993, unterkellert
- doppelt verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Granit, Kork
- Kamin
- Sauna
- Wintergarten
- Öl- Heizung
- Terrasse
- Balkon

Número da propriedade: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Tudo sobre a localização

Flörsbachtal Die Gemeinde Flörsbachtal befindet sich im Südosten des Main-Kinzig-Kreises und umfasst vier Orte, Lohrhaupten, Kempfenbrunn, Flörsbach und Mosborn. 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 Wandernetzt 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. Unteranderem 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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 143.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com