

Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

# HANDWERKERHAUS IN RUHIGER LAGE

*Número da propriedade: 24297011*



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

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 147,47 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.022 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – 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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 24297011                                             |
| Área                   | ca. 147,47 m²                                        |
| Quartos                | 6                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1971                                                 |
| Tipo de estacionamento | 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 249.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2008                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Cozinha embutida, Varanda                               |

Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia                                 | 283.10 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 15.08.2034          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                     |

Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Hier sind wir für Sie tätig



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



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:



Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – 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)

Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Plantas dos pisos



Untergeschoss



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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Uma primeira impressão

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1022 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 1971 in Massivbauweise errichtet. Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die sowohl gemeinsam als auch mit zwei Parteien genutzt werden können. Die doppelt verglasten Thermo- Holzfenster aus dem Jahr 1990 sorgen für eine gute Isolierung, während teilweise einfachverglaste Holzfenster und Glasbausteine für Tageslichteinfall sorgen.

Insgesamt verfügt das Haus über 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Bodenbeläge variieren zwischen Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl und Kork. Die Öl-Heizung von Buderus aus dem Jahr 1998 sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Ein Kamin im Erdgeschoss im Wohnbereich bietet zusätzliche Gemütlichkeit. Dieser sollte zunächst abgenommen werden. Eine Terrasse, mit Blick auf den Gartenteich, lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während ein Balkon einen schönen Ausblick über das Flörsbachtal bietet.

Mit den drei Garagen haben Sie ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Zur Immobilie gehört außerdem eine großzügige Hoffläche mit genügend Stellplätzen.

Der Zustand der Immobilie ist nicht auf aktuellem Stand, daher sind Sanierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig, um das Haus in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit großem Grundstück viel Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, Ihren eigenen persönlichen Wohnraum zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Detalhes do equipamento

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1971, Massivbauweise

- zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- doppelt verglaste Holzfenster aus 1990
- teilweise einfachverglaste Holzfenster
- Glasbausteine
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl, Kork
- Öl- Heizung, Buderus, aus 1998
- Kamin
- Balkon
- Terrasse
- Gartenteich
- großzügiges Grundstück mit Wirtschaftsgebäude und Gartenhaus
- drei Garagen

Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – 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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
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 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.

Número da propriedade: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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