Brachttal – Spielberg, Hessen

GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

Número da propriedade: 25297017

PREÇO DE COMPRA: 262.000 EUR • **ÁREA:** ca. 176 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 441 m²

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

- 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: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

Numa vista geral

Número da propriedade	25297017
Área	ca. 176 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Quartos	6
Casas de banho	3
Ano de construção	1910
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	262.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 63 m²
Móveis	Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	30.01.2034
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	71.20 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

O imóvel

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

O imóvel

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

O imóvel

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

O imóvel

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

O imóvel

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

O imóvel

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

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
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: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

Plantas dos pisos

Dachgeschoss

Kellergeschoss

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: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer idyllischen Umgebung. Das gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1910 errichtet und zeichnet sich durch seinen zeitlosen Stil sowie seine solide Bauweise aus. Das Haus befindet sich auf einem sonnigen Grundstück von etwa 441 m² und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 176 m², einschließlich der Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung erstreckt sich über zwei Stockwerke, umfasst eine Wohnfläche von ca. 23 m² und besitzt einen separaten Eingang.

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter sechs Schlafzimmern, bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie und zusätzliche Gäste. Die drei Badezimmer, durchflutet mit Tageslicht, tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Ein besonderes Highlight ist die Sauna, die zu Entspannung einlädt.

Eine umfassende Modernisierung und Sanierung im Jahr 1999/2000 sorgte für zeitgemäße Standards. Fenster wurden ausgetauscht, eine effiziente Dämmung angebracht, Elektroleitungen, Sicherungskästen sowie Stromzähler modernisiert. Im Jahr 2022 wurden Wasserzähler und Wasserleitungen erneuert, gefolgt von der Sanierung der Terrassen im Jahr 2023.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Zentralheizung, betrieben von einer Brötje Öl-Heizung aus dem Jahr 2019. Ebenfalls wurden der Wasserspeicher, die Heizungskörper und Leitungen im gleichen Jahr erneuert.

Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, im Freien zu verweilen und die Sonne sowie frische Luft zu genießen. Das Grundstück bietet außerdem zwei Außenstellplätze, eine Garage und einen Carport für Ihre Fahrzeuge.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem guten Zustand und wurde stets liebevoll gepflegt. Durch die Modernisierungen in den Jahren 2022 und 2023 ist zeitgemäßer Komfort gewährleistet.

Die Lage dieser Immobilie ist ruhig, die Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus laden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und Naturerholungsgebiete dazu ein, die Umgebung zu erkunden und zu genießen.

Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

Detalhes do equipamento

EINFAMILIENHAUS mit Einliegerwohnung, Baujahr 1910
- 1 Garage
- 1 Carport
- 2 Autostellplätze
- Fenster und Fassadendämmung aus 2000
- Brötje Öl-Heizung aus 2019
- Wasserspeicher, Heizungskörper und Leitungen aus 2019
- 1 Einbauküche
- 3 Tageslichtbäder
- Sauna
- Elektroleitungen und Sicherungskästen aus 1999/2000
- Wasserzähler und Wasserleitungen aus 2022

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

Tudo sobre a localização

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, 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 nahgelegenen 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.

Número da propriedade: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 71.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25297017 - 63636 Brachttal – Spielberg, Hessen

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

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

www.von-poll.com