Brombachtal / Langenbrombach

Großzügiges Wohnen mit Einliegerwohnung und Weitblick!

Objektnummer: 26177026



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 231 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1096 m²

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Auf einen Blick

Objektnummer	26177026
Wohnfläche	ca. 231 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	198.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Die Immobilie





Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, weitläufigem Grundstück und schönem Ausblick!

Auf einem ca. 1.096 m² großen Grundstück erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und einer Gesamtwohnfläche von ca. 231 m². Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Vermieten.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch in einzelnen Bereichen Potenzial für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Damit eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihren individuellen Charakter weiterzuentwickeln.

Großzügiges Wohnen mit besonderem Charme

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Dielenbereich und einer praktischen Garderobe. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche.

Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Das Wohnzimmer überzeugt mit klassischem Stäbchenparkett, das dem Raum eine zeitlose und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Ein besonderes Highlight bildet das separate Esszimmer mit Kamin. Hier lassen sich gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Von der angrenzenden Loggia genießen Sie einen schönen Ausblick und können den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitern.

Separate Einliegerwohnung mit Zugang ins Grüne

Die im Untergeschoss gelegene Einliegerwohnung ergänzt das Raumangebot auf attraktive Weise. Sie verfügt über ein Badezimmer, eine Küche sowie zwei Schlafzimmer. Beide Schlafzimmer bieten einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die separate Wohneinheit eröffnet zahlreiche Möglichkeiten: Ob als Wohnraum für Angehörige, für erwachsene Kinder, zur Vermietung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier lässt sich zusätzlicher Freiraum individuell nutzen.

Großzügiges Grundstück und praktische Stellplatzmöglichkeiten

Das ca. 1.096 m² große Grundstück bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten und individuelle Gestaltungsideen. Die Terrasse und der Garten schaffen einen direkten Bezug zum Außenbereich und bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Zwei separate Garagen sowie zwei weitere Außenstellplätze runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Ausstattung und Details

* Einbauküche
* Loggia

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Langenbrombach, einem idyllischen Teil der Gemeinde Brombachtal im Odenwaldkreis (Hessen). Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, weitläufigen Wiesen und Wäldern sowie einer hohen Lebensqualität im ländlichen Raum.

Langenbrombach überzeugt durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie attraktive Ausflugsziele im Odenwald bieten einen hohen Freizeitwert und vielfältige Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule sowie ärztliche Versorgung befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Einzelhandel und Gastronomie finden sich in den nahegelegenen Städten Bad König, Michelstadt und Erbach.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die Bundesstraßen B45 und B47 besteht Anschluss an das regionale Straßennetz. Die Städte Darmstadt und Aschaffenburg sind mit dem Pkw in etwa 45–60 Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist über Busverbindungen in die umliegenden Orte gewährleistet.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26177026 - 64753 Brombachtal / Langenbrombach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com