Brachttal / Spielberg

Einfamilienhaus mit historischem Charakter und moderner Ausstattung

Objektnummer: 26290005



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184.16 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 875 m²

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

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

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26290005
Wohnfläche	ca. 184.16 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 111 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Auf einen Blick: Energiedaten

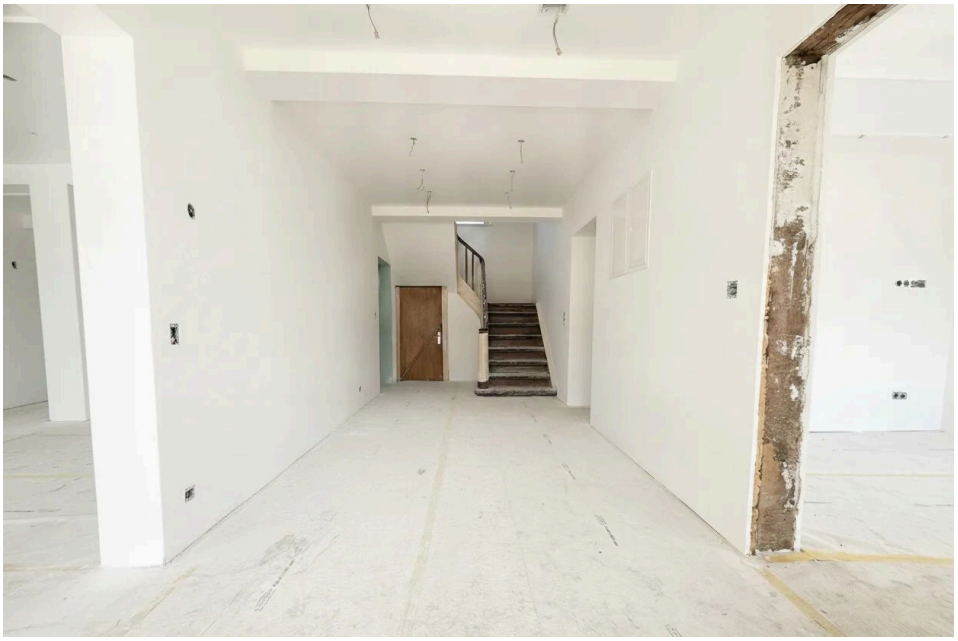
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	21.07.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	84.77 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

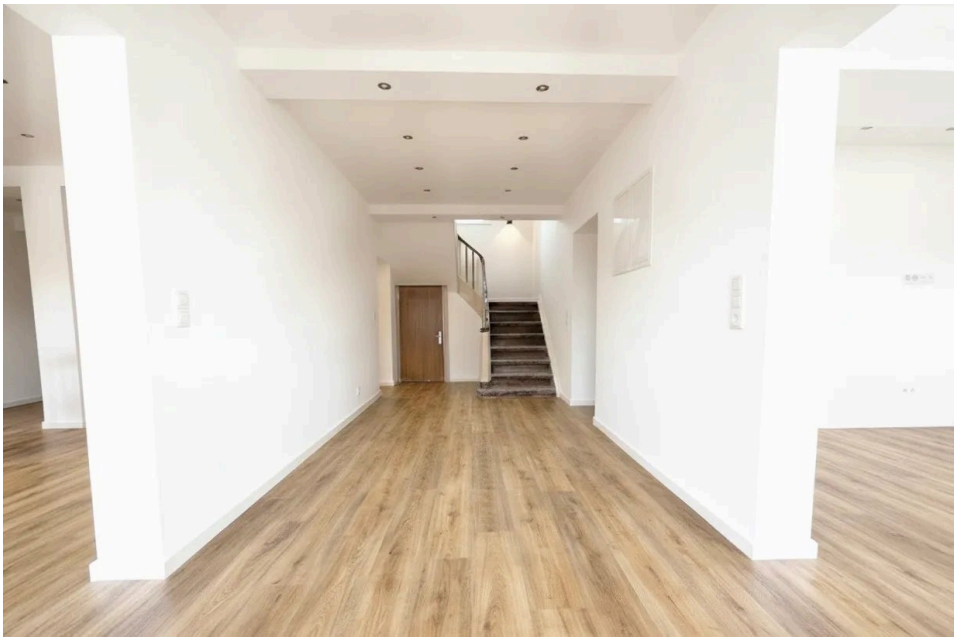
Die Immobilie

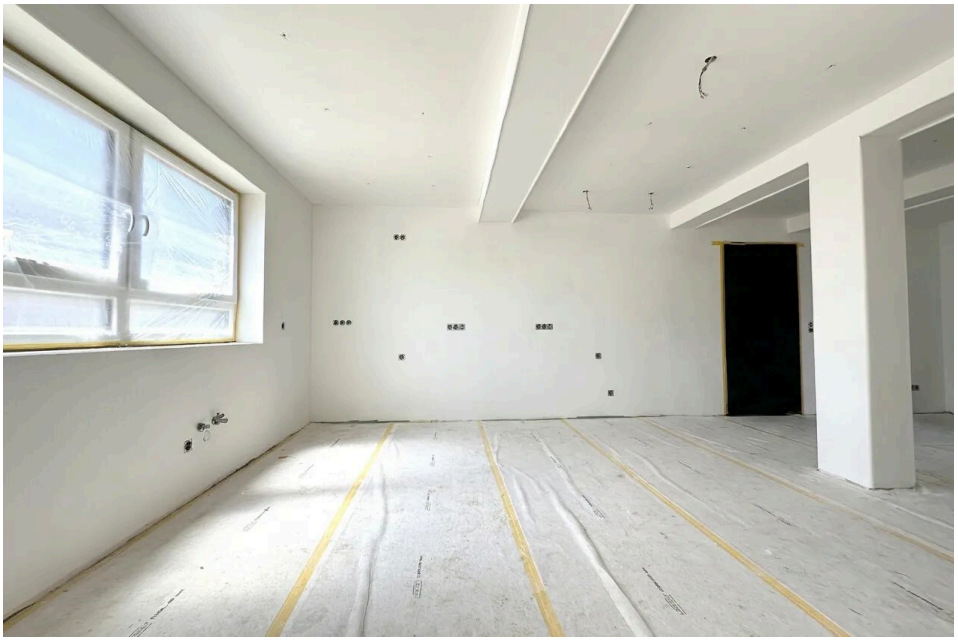




Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie

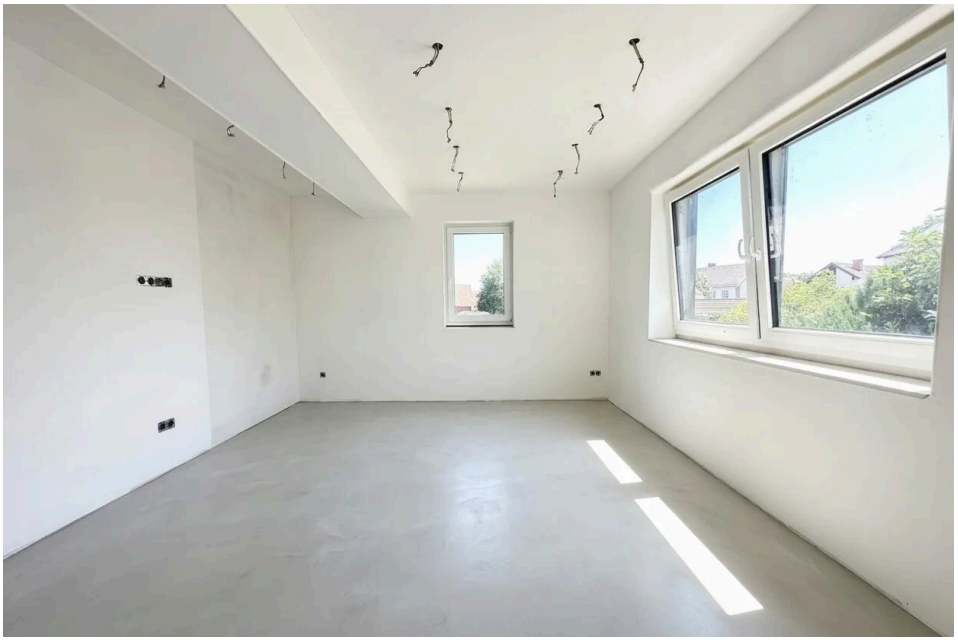




Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

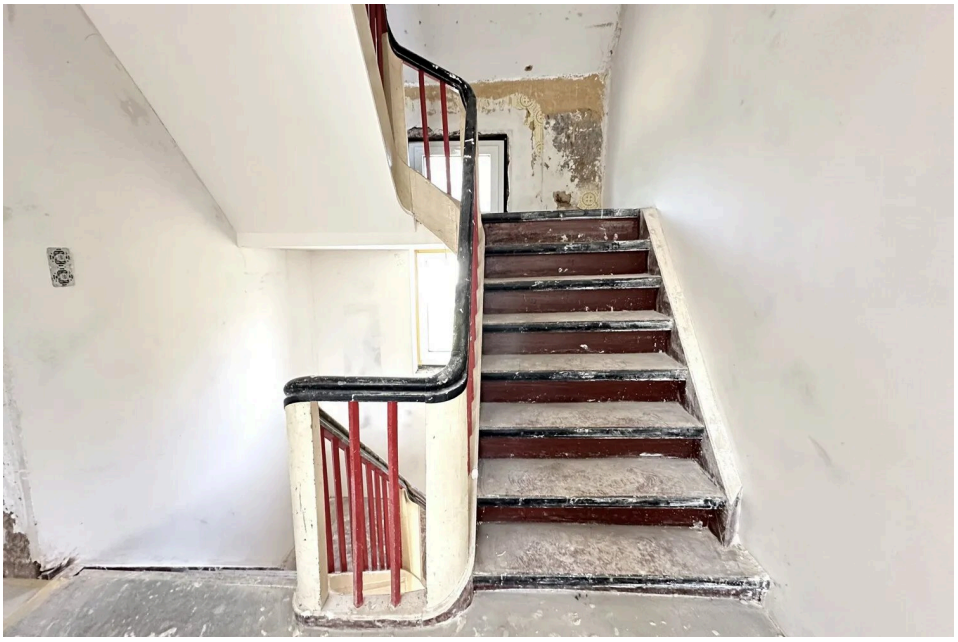
Die Immobilie

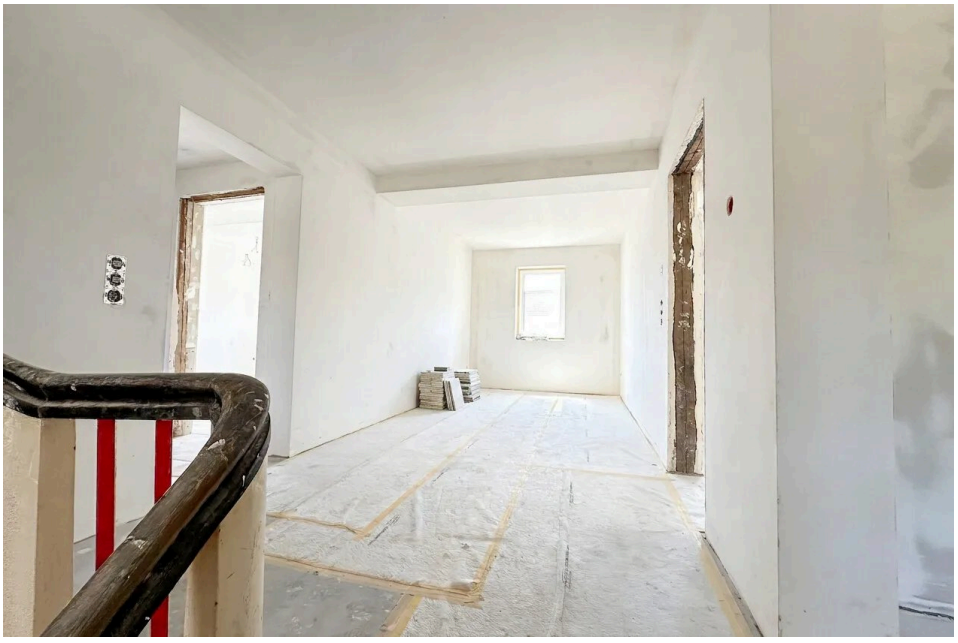




Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

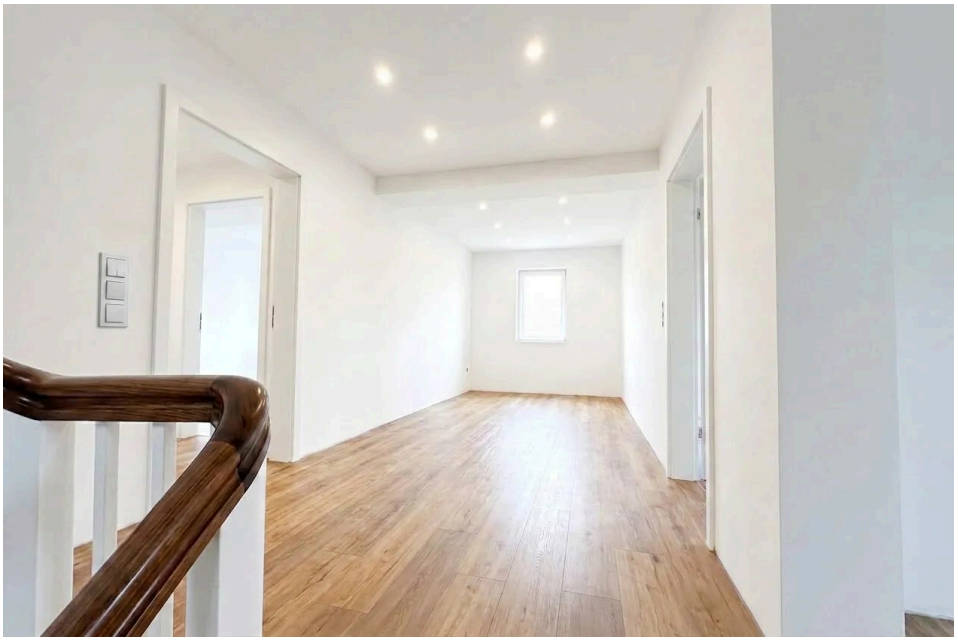
Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie

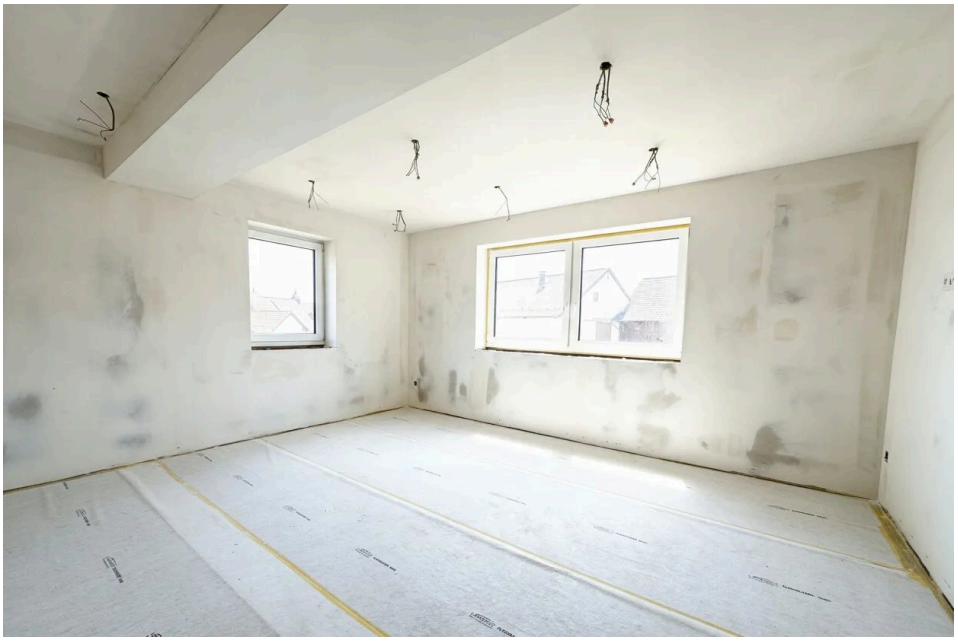




Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



HIER SIND WIR FÜR SIE TÄTIG

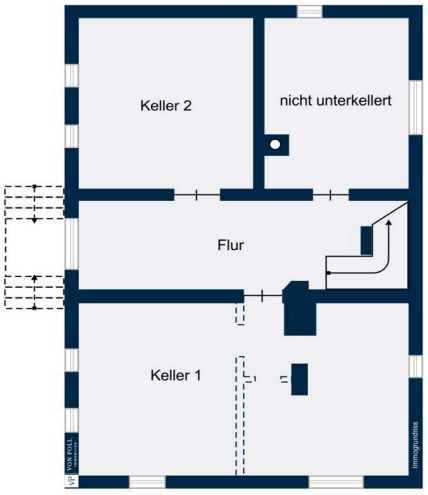


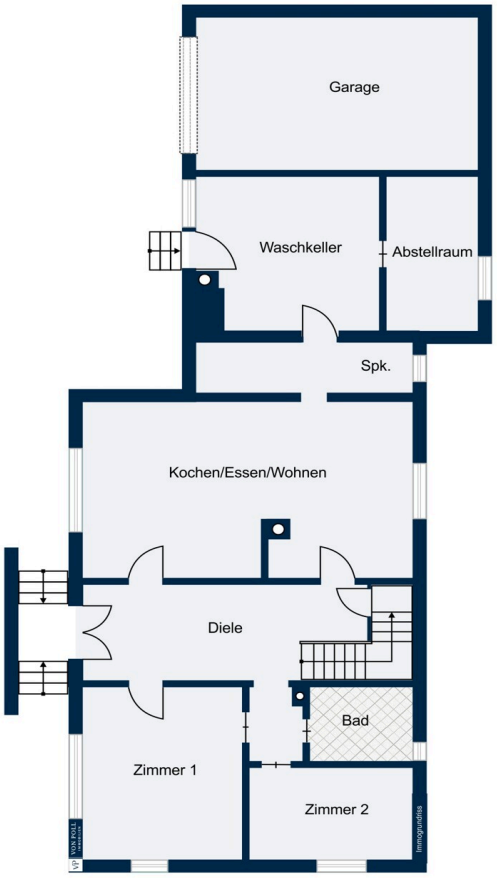
Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0
www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

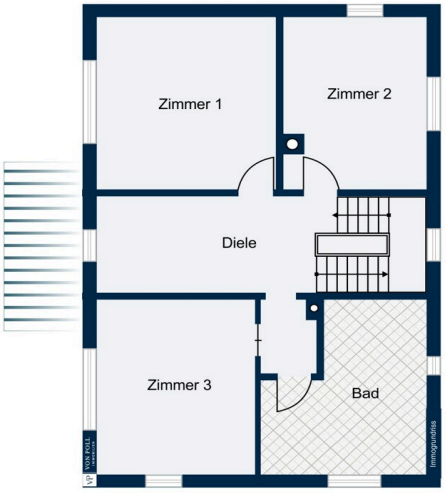
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Grundrisse




Garage
Waschkeller
Abstellraum
Spk.
Kochen/Essen/Wohnen
Diele
Bad
Zimmer 1
Zimmer 2



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Ein erster Eindruck

Dieses umfassend sanierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 vereint den Charme historischer Bausubstanz mit moderner Technik und zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 184 m² sowie einem großzügigen Grundstück von ca. 875 m² bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Im Zuge der umfangreichen Modernisierung im Jahr 2024 / 2025 wurde das Haus technisch und optisch auf einen modernen Stand gebracht. Dabei wurden unter anderem die Fenster, elektrische Rollläden, die Heiztechnik, die Bäder, Bodenbeläge sowie zentrale Leitungen erneuert. Das Ergebnis ist ein Wohnhaus, das historischen Charakter mit den Anforderungen an modernes Wohnen verbindet.

Das Haus umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitsbereich oder privater Rückzugsort. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und eignen sich ideal für Familien oder mehrere Bewohner.

Ein besonders nachhaltiges und energiesparendes Merkmal dieser Immobilie ist die hocheffiziente Nibe Wärmepumpe in Kombination mit einer modernen Deckenheizung. Diese innovative Heizlösung sorgt durch angenehme Strahlungswärme für ein gleichmäßiges Raumklima im gesamten Haus. Da die Deckenheizung ideal mit niedrigen Vorlauftemperaturen arbeitet, wird die Energieeffizienz des gesamten Systems maximiert und eine ressourcenschonende Wärmeversorgung gewährleistet. Ein weiterer großer Pluspunkt ist die optimale Raumnutzung: Da die Heizung unsichtbar in der Decke installiert ist, geht kein wertvoller Platz durch störende Heizkörper verloren, was die ästhetische Gestaltung der Räume unterstreicht. Zudem profitieren Bewohner von einem gesunden Raumklima, da die Strahlungswärme keinen Staub aufwirbelt – ideal für Allergiker. Die Deckenheizung ist zudem wartungsarm und überzeugt durch eine lange Lebensdauer. Ergänzt wird dieses durchdachte Energiekonzept durch dreifachverglaste Kunststofffenster, die für exzellenten Schall- und Wärmeschutz sorgen, sowie elektrische Rollläden, die den Wohnkomfort und die Sicherheit im Alltag erhöhen.

Auch im Innenbereich wurde auf eine moderne und pflegeleichte Ausstattung geachtet. Die Räume sind mit strapazierfähigem Vinylboden ausgestattet, der eine wohnliche Atmosphäre schafft und zugleich besonders alltagstauglich ist. Die Wände wurden innenseitig gedämmt, wodurch der Wohnkomfort zusätzlich verbessert wird. Zudem wurden die Elektroinstallationen sowie die Wasser- und Abwasserleitungen erneuert.

Zum Objekt gehören außerdem zwei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum bieten. Ergänzt wird das Angebot durch eine große Scheune, die vielseitig nutzbar ist – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbybereich oder für weitere individuelle Nutzungsideen.

Auch für moderne digitale Anforderungen ist vorgesorgt: Ein Glasfaseranschluss ist verlegt. Damit bietet die Immobilie gute Voraussetzungen für Homeoffice, Streaming und zeitgemäße Internetnutzung. Der genaue Anschlussstatus kann bei Bedarf näher geprüft werden.

Die Architektur des Hauses bewahrt den besonderen Charakter vergangener Zeiten, während die Sanierung moderne Wohnansprüche erfüllt. Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, moderner Haustechnik, vielseitigen Nebengebäuden und historischem Charme macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit.

Das Angebot richtet sich an Menschen, die ein Einfamilienhaus mit Geschichte, Komfort und Entwicklungspotenzial suchen und die Chance nutzen möchten, ihm durch abschließende Arbeiten ihre ganz persönliche Note zu verleihen.

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

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Ausstattung und Details

Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1950
Umfassende Sanierung im Jahr 2024/2025
Ausstattung & Sanierung im Überblick
Dreifachverglaste Kunststofffenster
Elektrische Rollläden
Neue Haustür
Moderne Nibe-Wärmepumpe
Deckenheizung
Zwei Badezimmer
Neue Vinylbodenbeläge
Innenliegende Dämmung der Wände
Neue Elektroinstallationen
Neue Wasser- und Abwasserleitungen
Weitere Ausstattungsmerkmale
Zwei Garagen
Große Scheune mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
Glasfaseranschluss

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Alles zum Standort

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, Metzger, 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.

Objektnummer: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

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: 26290005 - 63636 Brachttal / Spielberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Catherine Fehr

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb
Tel.: +49 6052 - 60 598 0
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com