Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Zu Hause im Grünen - Zweifamilienhaus mit Perspektive

Objektnummer: 26297015



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161.65 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 731 m²

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

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

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26297015
Wohnfläche	ca. 161.65 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	298.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	303 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie

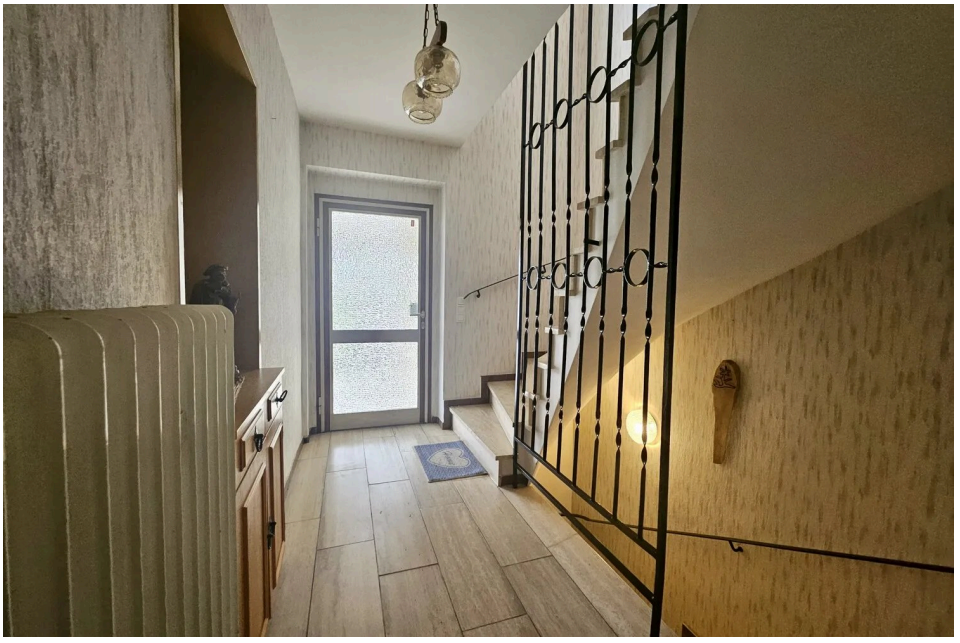




Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

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

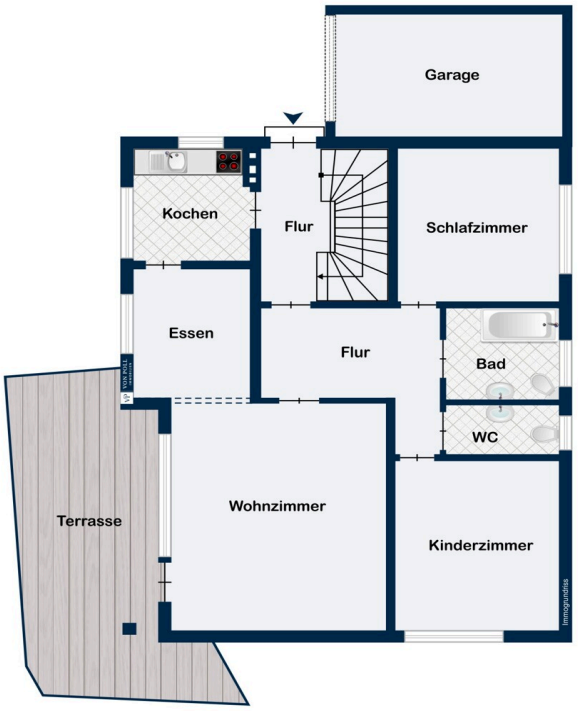
Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

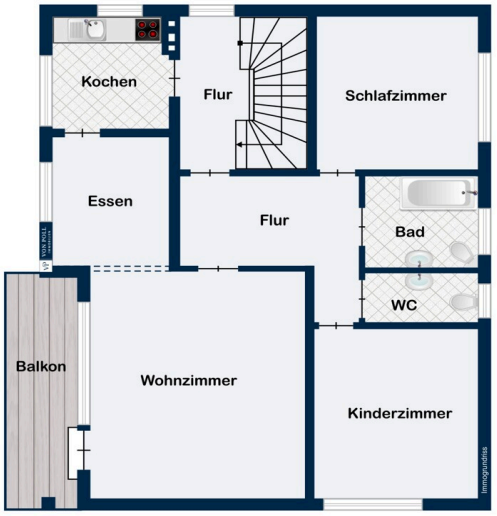
Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Ein erster Eindruck

Dieses 1968 errichtete Zweifamilienhaus bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von 161,65 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 38 m², die zu wohnlichen Zwecken ausgebaut wurde, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 731 m². Insgesamt stehen sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer, zur Verfügung. Die Immobilie bietet interessierten Käufern die Möglichkeit, eigene Gestaltungsideen umzusetzen und die vorhandene Substanz individuell an zukünftige Bedürfnisse anzupassen.

Die verwendeten Bodenbeläge, darunter Laminat, PVC, Fliesen sowie Teppich, erstrecken sich durch die verschiedenen Räume und verleihen dem Anwesen ein vielfältiges Erscheinungsbild. Für angenehme Lichtverhältnisse sorgen 2-fach verglaste Holzfenster, ergänzt durch manuelle Rollläden an den Fenstern. Im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden zudem elektrische Markisen installiert, die an sonnigen Tagen weiteren Komfort bieten.

Das Haus verfügt über zwei Einbauküchen sowie eine zusätzliche Küchenzeile, sodass sowohl für größere Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder unterschiedliche Wohnkonzepte flexible Möglichkeiten offenstehen.

Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen eine Garage mit elektrischem Tor und eine weitere, die als Werkstatt genutzt wurde. Zusätzlicher Abstell- oder Arbeitsraum ist somit vorhanden, was insbesondere für handwerklich interessierte Käufer einen Mehrwert darstellt.

Im Laufe der Jahre wurden am Haus kontinuierlich Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt, die Substanz und Funktionalität sichern. Zu den umfassenden Maßnahmen zählen unter anderem der Einbau von Isolierglasfenstern aus Hartholz im Erd- und Obergeschoss, wiederkehrende Malerarbeiten sowie umfassende Dacharbeiten mitsamt Erneuerung des Dachs in 2009. Die Isolierung des nicht ausgebauten Dachgeschosses mit 24 cm Mineralwolle erfolgte im Jahr 2000. Auch der Garten wurde stets liebevoll gepflegt und gestaltet.

Als Heizungsanlage dient eine Buderus Öl-Zentralheizung, die bereits 1989 durch einen neuen Niedertemperaturkessel mit 200l Wasserspeicher modernisiert wurde. Im Jahr 2003 wurde zudem ein neuer Weishaupt WL5 Ölbrenner eingebaut.

Durch die langjährige Instandhaltung bildet das Gebäude eine solide Grundlage für einen Neuanfang. Wer die Möglichkeit sucht, ein Haus mit Geschichte und Potenzial individuell zu gestalten und zu modernisieren, findet hier das passende Angebot.

Interesse geweckt? Gern stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Ausstattung und Details

- Bodenbeläge: Laminat, PVC, Fliesen, Teppich
- 2-fach verglaste Holzfenster
- manuelle Rollläden an den Fenstern
- elektrische Rollläden im Wohn- und Schafzimmer im EG
- elektrische Markise
- zwei Einbauküchen
- Küchenzeile
- Balkon
- Terrasse
- Buderus Öl- Heizung
- Garage mit elektrischem Tor
- Garage für Nutzung als Werkstatt + Stauraum

SANIERUNGEN AM HAUS:

•1980 Isolierglas ein Hand Fenster in Hartholz mit umlaufender Dichtung mit Isolierglas eingebaut EG u. OG
•1989 Neue Heizungsanlagen, Buderus Niedertemperaturkessel, 28kw, komplett mit 200l Wasserspeicher, Niedertemperaturkessel
•1990 Putzarbeit an der Garage EG und Giebel außen Wetterseite
•1996 Dacharbeiten, Dachrinnen
•2000 Isolierung des nicht ausgebauten Dachgeschosses mit Mineralwolle 24cm dick
•2000 Douglasie Bauholz und Zaunpfosten für gesamte Hausumzäunung
•2002 Wasserhausanschluss von Gemeinde
•2003 neuer Weishaupt WL5 Ölbrenner
•2005 Sanierung der Kelleraußenwände Giebel und Längsseite (Ostseite)
•2006 Fließen Arbeiten vor der Garageneinfahrt und in der Garage, sowie am Balkon
•2009 Neues Dach
•2010 Markise im EG und OG
•2012 EG und OG - Wärmedämmplatten für Rollladenkasten
•2014 OG Neues Garagentor
•2015 Gartengestaltung Hauseingang
•2016 Garten und Baumfällarbeiten
•2017 Rollos am Haus erneuert OG und EG
•2020 Haus gestrichen
•2021 OG neues Schlafzimmer Fenster
•2022 EG neues Küchenfenster

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

Alles zum Standort

Jossgrund

Jossgrund mit 3.500 Einwohnern grenzt im Norden an die Stadt Bad Orb, an den gemeindefreien Gutsbezirk Spessart und die Stadt Bad Soden-Salmünster, im Osten an das gemeindefreie Gebiet Forst Aura (Landkreis Main-Spessart), im Süden an die Gemeinde Flörsbachtal sowie im Westen an die Gemeinde Biebergemünd.

Die Gemeinde Jossatal wurde 1971 aus den bisherigen Gemeinden Burgjoß, Oberndorf und Pfaffenhausen gebildet. 1974 schloss sie sich mit der Gemeinde Lettgenbrunn zur neuen Gemeinde Jossgrund zusammen.

Egal ob Sie pure Entspannung suchen und abschalten wollen oder spannenden Freizeitaktivitäten nachgehen möchten, wie zum Beispiel Mountainbike oder Golfspielen - all das können Sie hier erleben. Ausgedehnte Spaziergänge in den Mischwaldgebieten des Spessarts schenken Entschleunigung.

Jossgrund gehört zum Rhein-Main-Verkehrsverbund. Nächstgelegene Bahnhöfe sind Wächtersbach und Bad Soden-Salmünster an der Kinzigtalbahn Fulda–Hanau(–Frankfurt) sowie Mittelsinn an der Strecke Fulda–Gemünden (Main), jeweils 12 bis 20 Kilometer entfernt.
Im Busverkehr wird die Gemeinde durch die Linien HU-82 und HU-83 der Kreisverkehrsgesellschaft KVG Main-Kinzig mbH angebunden, die beide nach Bad Orb führen.
Die Bundesstraße 276 verläuft etwa 5 bis 15 Kilometer südlich der Ortschaften. Der nächste Autobahnanschluss ist die 12 bis 16 Kilometer entfernte Anschlussstelle Bad Orb/Wächtersbach an der A 66 in nord-westlicher Richtung bzw. in 15 bis 19 Kilometer entfernte Anschlussstelle Bad Soden-Salmünster/Jossgrund an der A 66 in nord-östlicher Richtung.
Durch die Ortsteile Pfaffenhausen und Lettgenbrunn verläuft die Deutsche Ferienroute Alpen–Ostsee, durch Lettgenbrunn außerdem die Spessart-Höhenstraße. Über die Gemarkung von Pfaffenhausen und Lettgenbrunn führt der historische Eselsweg.

Objektnummer: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

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: 26297015 - 63637 Jossgrund / Lettgenbrunn – Lettgenbrunn

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