Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Ländlicher Rückzugsort - Häuschen mit Ferienhaus-Charakter

Objektnummer: 26297030



KAUFPREIS: 168.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109.45 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 760 m²

Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

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

Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26297030	Kaufpreis	168.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109.45 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	2	Bauweise	Fertigteile
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 19 m²
Baujahr	1975	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	14.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	325 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

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: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss

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: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Ein erster Eindruck

Das freistehende STREIF Fertighaus aus dem Jahr 1975 steht auf einem großzügigen Grundstück, dessen Weite der Architektur Raum zum Atmen gibt. Hier verschmelzen offene Flächen mit behüteten Winkeln. Die etwa 109 m² Wohnfläche verteilen sich auf vier Zimmer, deren Zuschnitt den Geist der Siebziger atmet und zugleich eine Klarheit besitzt, die heute wieder fasziniert. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte, in denen die Sonne morgens durch das Fenster fällt und den Tag ruhig beginnen lässt. Zwei Bäder stehen auf beiden Ebenen zur Verfügung.

Schon beim Betreten spürt man die Substanz, aber auch den offenen Bedarf an neuer Energie. Die Ausstattung hält sich angenehm zurück; sie ist einfach, ehrlich, mit dem Charme von Jahrzehnten, die sich nicht verbiegen ließen. Die Böden erzählen von vielen Jahren, in denen Alltag und Festtage gleichermaßen gelebt wurden. Durch die zweifach verglasten Fenster blickt man ins Grüne, ebenso ins Tal der Gemeinde. Der Balkon lädt dazu ein, die ersten Frühlingssonnenstrahlen zu genießen oder den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Die klare Gliederung der Räume folgt der Idee, dass jeder seinen Platz findet, ohne Schnörkel, ohne Überfluss.

Der Garten rahmt das Haus wie ein stiller Begleiter, das Grundstück eröffnet auf ca. 760 m² Fläche kleine und große Möglichkeiten: Platz für Obstbäume, Beete oder einen Sitzplatz im Schatten, an dem sich die Tage langsam entfalten.

Die zentrale Heizung arbeitet verlässlich, das Haus wartet jedoch auf jemanden, der ihm mit klugen Ideen und entschlossenen Händen eine neue Handschrift verleiht. Die Immobilie zeigt sich offen für Neues, dabei bleibt es seiner Herkunft treu. Es ist ein Ort, der Vergangenheit und Zukunft verbindet. Wer den Blick schweifen lässt, spürt, wie viel hier möglich wird. Ein Zuhause, das bereit ist für einen neuen Lebensabschnitt, offen, ehrlich und voller Potenzial.

Kontaktieren Sie uns gleich für einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Ausstattung und Details

- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat
- 2-fach verglaste Fenster (Holz / Kunststoff)
- Einbauküche
- Balkon
- Öl- Heizung
- Garage
- Stellplatz

Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Alles zum Standort

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 Wandernetzt 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. Unteranderem 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.

Objektnummer: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Weitere Informationen

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: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

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