Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Ländlicher Rückzugsort - Häuschen mit Ferienhaus-Charakter

Property ID: 26297030



PURCHASE PRICE: 168.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109.45 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 760 m²

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

At a glance

Property ID	26297030
Living Space	ca. 109.45 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	168.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Buyer commission 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 19 m²
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.11.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	325 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

The property





Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

The property





Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

The property



Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Floor plans



Untergeschoss



Erdgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

A first impression

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.

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Details of amenities

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

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

All about the location

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.

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Other information

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.

Property ID: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Catherine Fehr

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com