Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Ländlicher Rückzugsort - Häuschen mit Ferienhaus-Charakter

CODE DU BIEN: 26297030



PRIX D'ACHAT: 168.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109.45 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 760 m^2

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26297030
Surface habitable	ca. 109.45 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	168.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Commission acheteur 3,57 % (TVA incl.) du prix d'achat notarié
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 19 m²
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	325 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

La propriété





CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

La propriété





CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Catherine Fehr

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com