Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Ländlicher Rückzugsort - Häuschen mit Ferienhaus-Charakter

Número da propriedade: 26297030



PREÇO DE COMPRA: 168.000 EUR • **ÁREA:** ca. 109.45 m^2 • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 760 m^2

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Numa vista geral

Número da propriedade	26297030
Área	ca. 109.45 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1975
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	168.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Área útil	ca. 19 m²
Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Fonte de Energia	**Óleo**
Certificado Energético válido até	**14.11.2035**
Aquecimento	**Petróleo**

Certificado Energético	**Consumo energético final**
Procura final de energia	**325 kWh/m²a**
Classificação energética	**H**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**1975**

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

O imóvel





Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

O imóvel





Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

O imóvel



Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Plantas dos pisos



Untergeschoss



Erdgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26297030 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Catherine Fehr

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com