

Flörsbachtal – Flörsbach

# EIGENTUM! NICHTS EINFACHER ALS DAS

Objektnummer: 23297024

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131,18 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 504 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

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

Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23297024
Wohnfläche	ca. 131,18 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Balkon

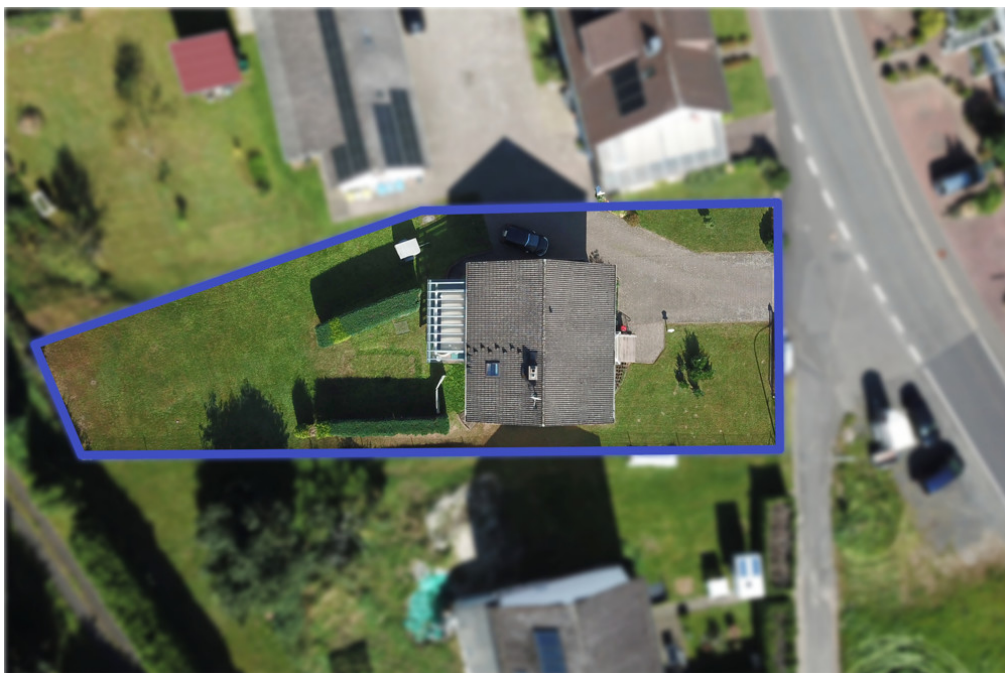
Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	143.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Die Immobilie



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



**Oberer Main-Kinzig-Kreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

[www.von-poll/bad-orb](http://www.von-poll/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

**Östlicher Wetteraukreis**  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

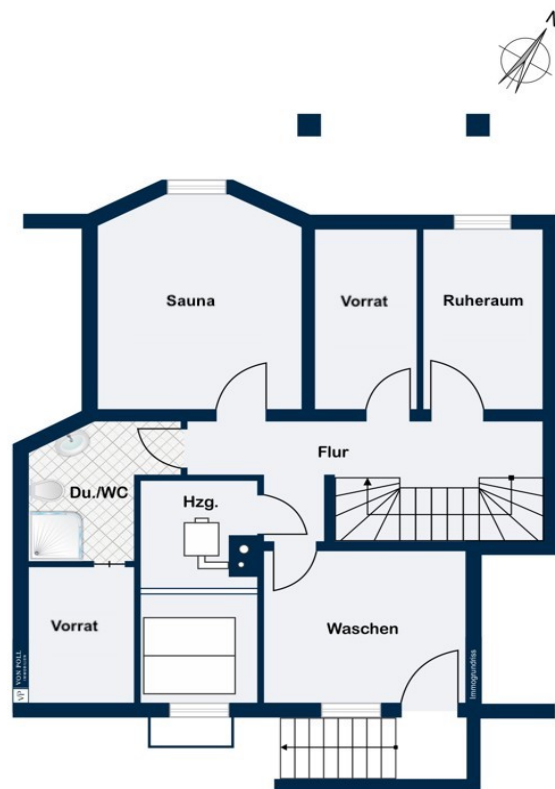
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

Hier sind wir für Sie tätig



Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

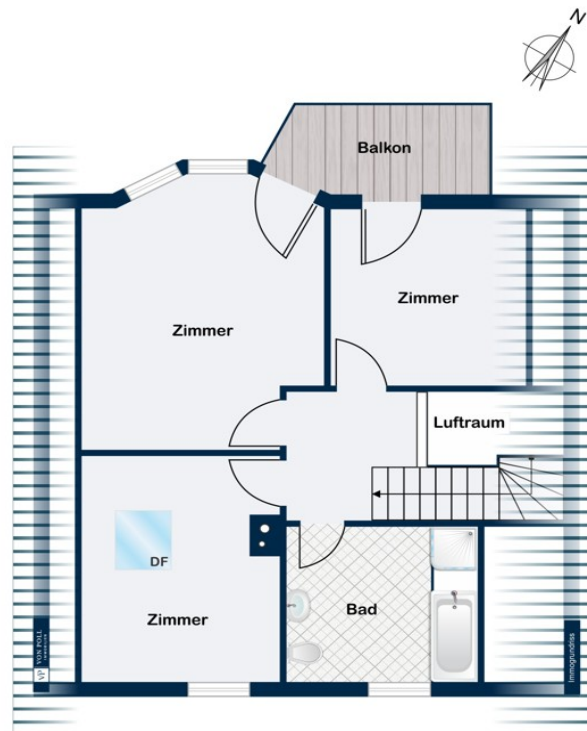
## Grundrisse



Untergeschoss







Dachgeschoss

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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Ein Balkon und der weitläufige Garten bieten zusätzlichen Raum für Entspannung im Freien. Das Haus befindet sich in einem guten Zustand und verfügt über eine Zentralheizung zur Wärmeversorgung. Im Jahr 2020 wurde das Kellergeschoss nach einem Wasserschaden saniert, wodurch es wieder voll nutzbar ist. Eine neu installierte Sauna aus dem Jahr 2021 bietet echten Wellnesskomfort. 2021 wurden außerdem das Heizungsausdehnungsgefäß und der Ölbrenner erneuert. Zudem wurden neue Heizungsrohre in Kunststoff verlegt, um eine effizientere Wärmeversorgung zu gewährleisten. Beim Tageslichtbad im Dachgeschoss wurde die Sanierung bereits begonnen und muss noch fertiggestellt werden. Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Kamin, der sich im Wohnbereich befindet und an kalten Wintertagen für eine wohlige Wärme sorgt. Der lichtdurchflutete Wintergarten kann sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend und bietet somit eine angenehme und entspannte Atmosphäre. Das Einfamilienhaus eignet sich ideal für Familien, die viel Platz und Komfort benötigen. Die Raumverteilung ist gut durchdacht und bietet ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, um einen Termin zu vereinbaren. Hinweis: Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung und liegt zur Besichtigung vor.



Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Ausstattung und Details

BIEN ZENKER HAUS, Baujahr 1993, unterkellert

- doppelt verglaste Kunststofffenster
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Granit, Kork
- Kamin
- Sauna
- Wintergarten
- Öl- Heizung
- Terrasse
- Balkon

Objektnummer: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Alles zum Standort

Flörsbachtal Die Gemeinde Flörsbachtal befindet sich im Südosten des Main-Kinzig-Kreises und umfasst vier Orte, Lohrhaupten, Kempfenbrunn, Flörsbach und Mosborn. 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 Wandernetz 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. Unter anderem 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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 143.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Bad Orb  
E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)