

Brachttal

# Schönes Einfamilienhaus (Mehrgenerationenhaus) mit gepflegtem Garten

Objektnummer: 24297013



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

KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269,98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachttal

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

Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachttal

## Auf einen Blick

Objektnummer	24297013	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 269,98 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	10	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2022
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1996	Nutzfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachttal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Die Immobilie



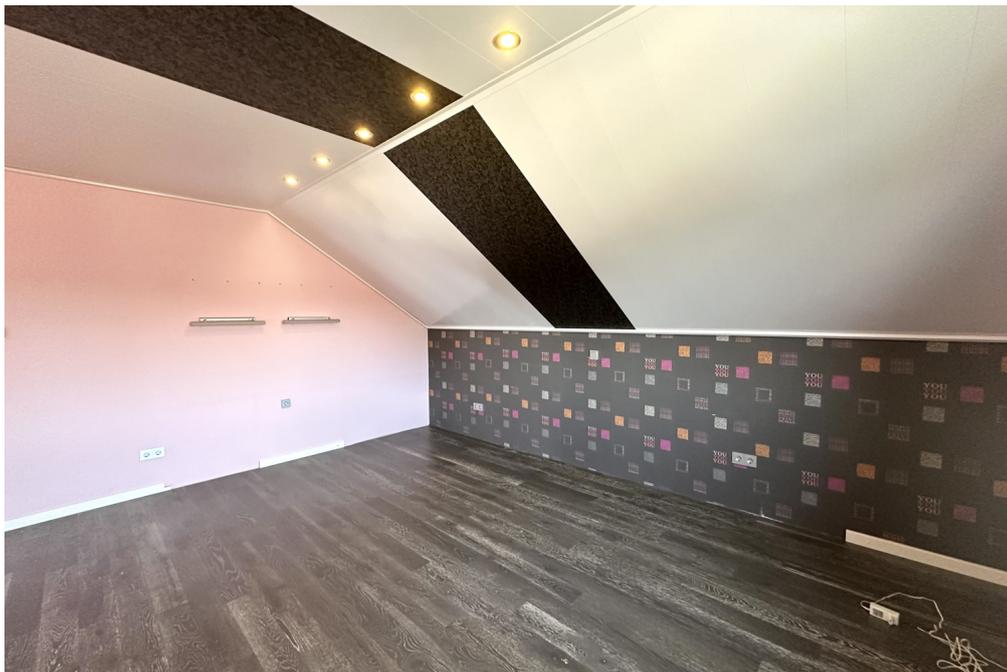
Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## 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)

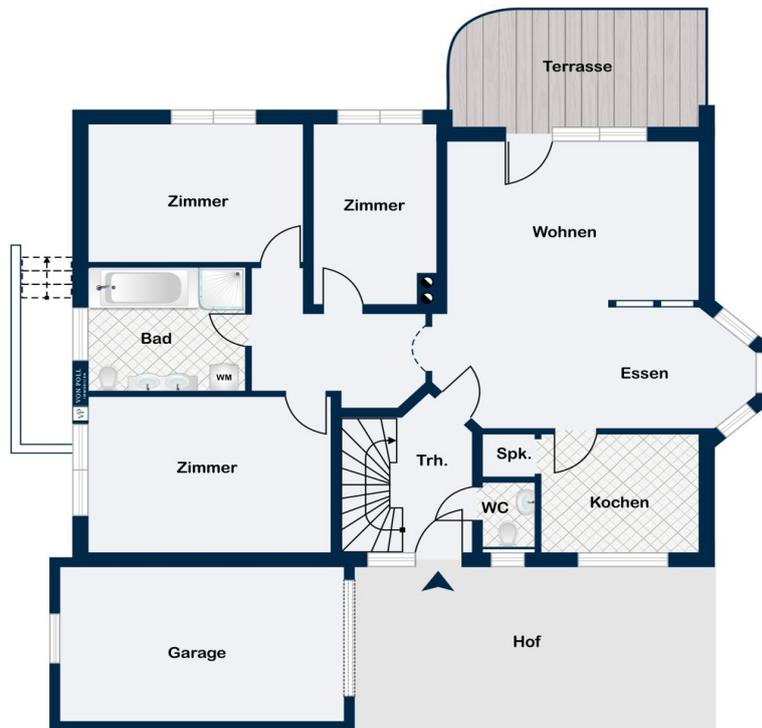
Hier sind wir für Sie tätig

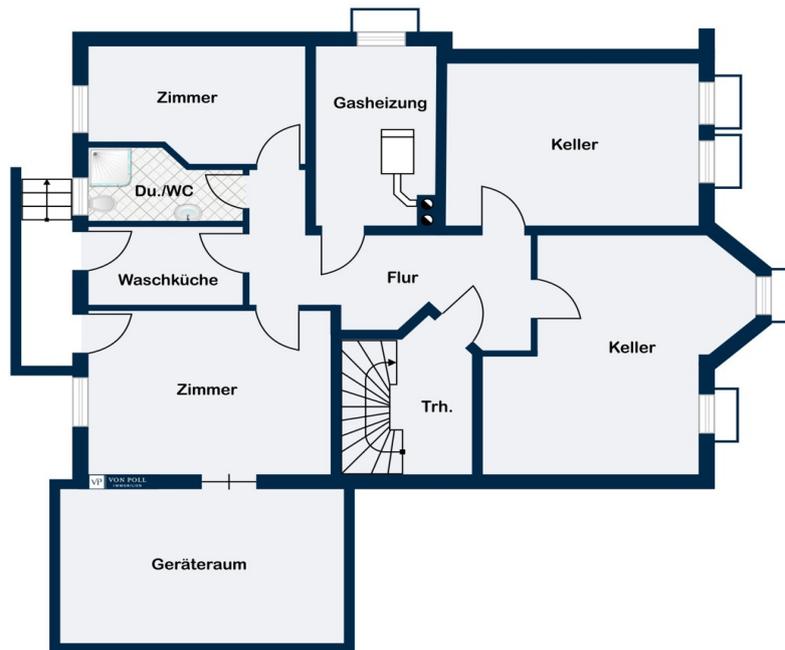


Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Grundrisse







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: 24297013 - 63636 Brachtal**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 592 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 269 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 1996 in Massivbauweise errichtet und verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 8 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die Immobilie ist in einem guten Zustand und wurde in den letzten Jahren modernisiert. So wurden beispielsweise 2020 im Erdgeschoss die Böden, Wasserleitungen und das Bad komplett erneuert. Die Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem eine Fußbodenheizung, Fliesen- und Laminatböden, sowie zweifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden. Eine neuwertige Einbauküche ist ebenfalls vorhanden und kann gegen Aufpreis übernommen werden. Das Untergeschoss mit ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet Ihnen die Freiheit, einen Hobby-/Partyraum nach Ihren Vorstellungen zu gestalten oder es als Gästezimmer zu nutzen. Diese flexible Nutzungsmöglichkeit schafft Raum für persönliche Entfaltung. Zum Haus gehört eine überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im gepflegten Garten einlädt. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Garage sowie 4 Stellplätze im Freien. Die Lage des Hauses ist ruhig und bietet dennoch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Insgesamt stellt sich dieses 1- bis 2-Familienhaus als ein solides und gepflegtes Zuhause dar, das ideal für eine Familie ist, die viel Platz und Komfort zu schätzen weiß. Die Wohnungen im Obergeschoss und Erdgeschoss sind separat nutzbar, sodass auch zwei Familien darin wohnen können. Hört sich das für Sie nach der passenden Immobilie an? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachttal

## Ausstattung und Details

1-2 Familienhaus, Baujahr 1996, Massivbauweise, unterkellert

- Fußbodenheizung
- Bodenbeläge Fliesen, Laminat
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Ofen
- Gasheizung aus 1997
- Einbauküche Obergeschoss
- Einbauküche Erdgeschoss (gegen Aufpreis)
- überdachte Terrasse
- Balkon
- Garage
- 4 Stellplätze
- gepflegter Garten

**Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal**

## Alles zum Standort

Brachtal ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis in Hessen, die zwischen dem Spessart und dem Vogelsberg liegt. Die Gemeinde Brachtal besteht aus den sechs Ortsteilen Udenhain, Schlierbach, Hellstein, Neuenschmidten, Spielberg und Streitberg. Das Rhein-Main-Gebiet sowie Fulda lassen sich gut durch den Autobahnanschluss A66 Wächtersbach erreichen. Wächtersbach ist nur ca. 5km östlich von Brachtal entfernt, so dass Sie auch von der dortigen guten Infrastruktur profitieren können. Geschäfte des täglichen Bedarfs (wie z.B. Bäcker, Metzger, Lebensmittel) sind in Brachtal vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte abgedeckt. In der ländlichen Gemeinde finden Sie zwei Kindertagesstätten sowie eine Grundschule mit Nachmittagsbetreuung. In den nahegelegenen Städten finden Sie weiterführende Schulen. Brachtal bietet für jedermann zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die teilweise durch die örtlichen Vereine angeboten werden. Von der freiwilligen Feuerwehr über den Musik- bis hin zum Sportverein ist für jeden das Passende dabei. Die schöne Landschaft und zahlreiche Wanderwege bieten einem die Möglichkeit zu erholsamen Ausflügen in die Natur.

Objektnummer: 24297013 - 63636 Brachtal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24297013 - 63636 Brachttal

## 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)