

Flörsbachtal – Flörsbach

EIGENTUM! NICHTS EINFACHER ALS DAS

Property ID: 23297024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131,18 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 504 m²

Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

- 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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

At a glance

Property ID	23297024
Living Space	ca. 131,18 m ²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1993

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 61 m ²
Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Balcony

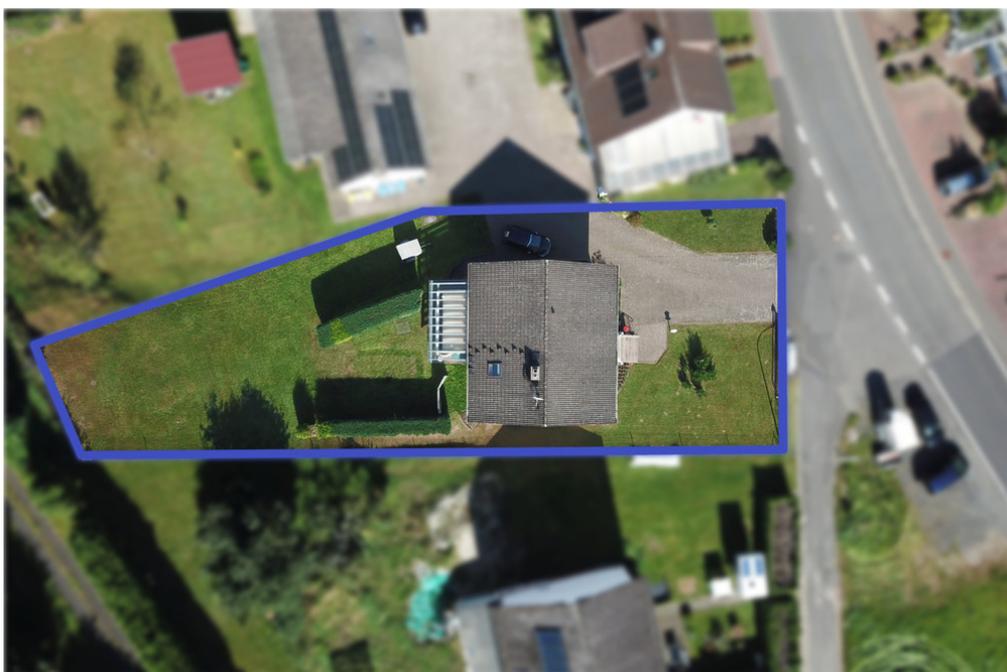
Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	143.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.10.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

The property



Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

The property



Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

The property



Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

The property



Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

The property



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

Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

The property



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
bad.orb@von-poll.com

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

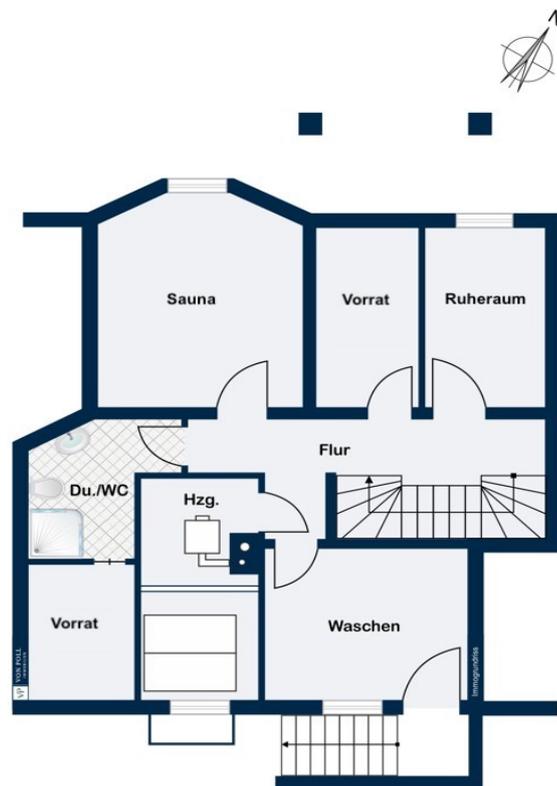
www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig



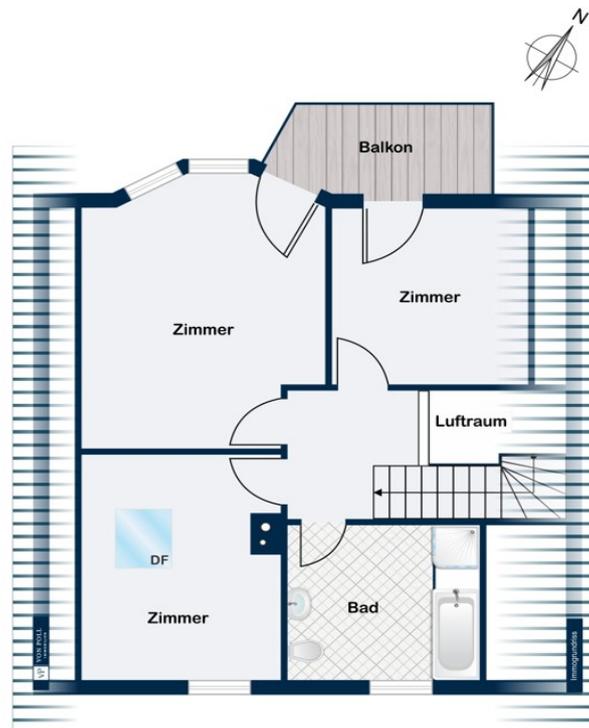
Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Floor plans



Untergeschoss





Dachgeschoss

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: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 mit einer Wohnfläche von ca. 131 m². 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.

Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Details of amenities

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

Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

All about the location

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.

Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 143.20 kWh/(m²*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.

Property ID: 23297024 - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb

E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com