

Brachttal

# Schönes Einfamilienhaus (Mehrgenerationenhaus) mit gepflegtem Garten

Property ID: 24297013



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

**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 269,98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 600 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

- 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: 24297013 - 63636 Brachtal

## At a glance

Property ID	24297013	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 269,98 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 106 m <sup>2</sup>
Year of construction	1996	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24297013 - 63636 Brachttal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	67.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.09.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996



Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## The property





Property ID: 24297013 - 63636 Brachttal

## The property



Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## The property





Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## The property





Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## The property



Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## The property





Property ID: 24297013 - 63636 Brachttal

## 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](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

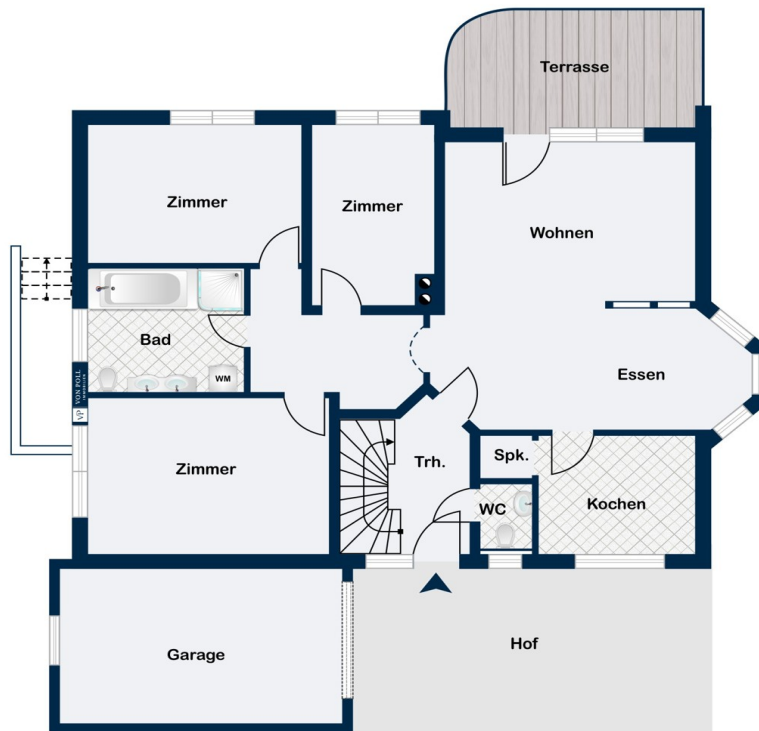


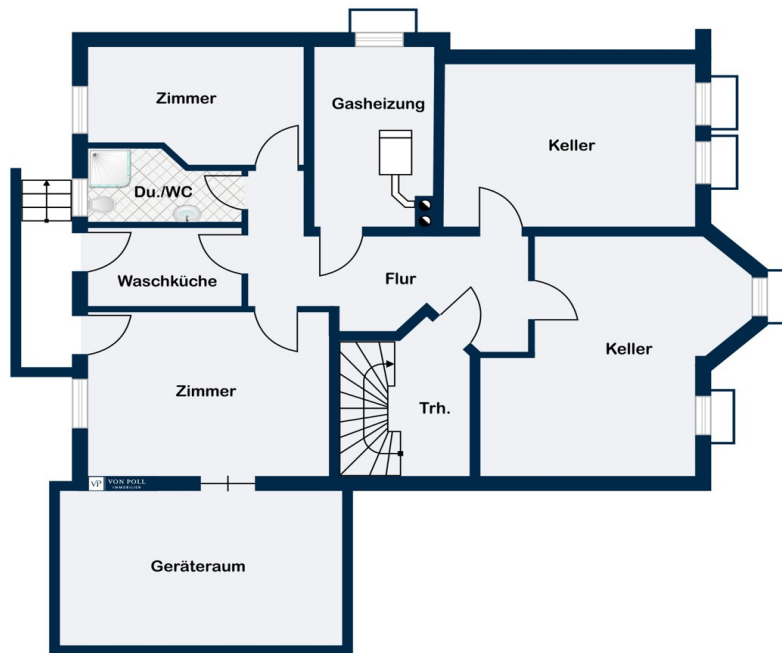


Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## Floor plans







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: 24297013 - 63636 Brachtal

## A first impression

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.

Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## Details of amenities

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

Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## All about the location

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.



Property ID: 24297013 - 63636 Brachtal

## Other information

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.

Property ID: 24297013 - 63636 Brachttal

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)