Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

HANDWERKERHAUS IN RUHIGER LAGE

Property ID: 24297011

PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 147,47 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.022 m²

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

- 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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

At a glance

Property ID	24297011
Living Space	ca. 147,47 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	249.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	15.08.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	283.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

The property

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

The property

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

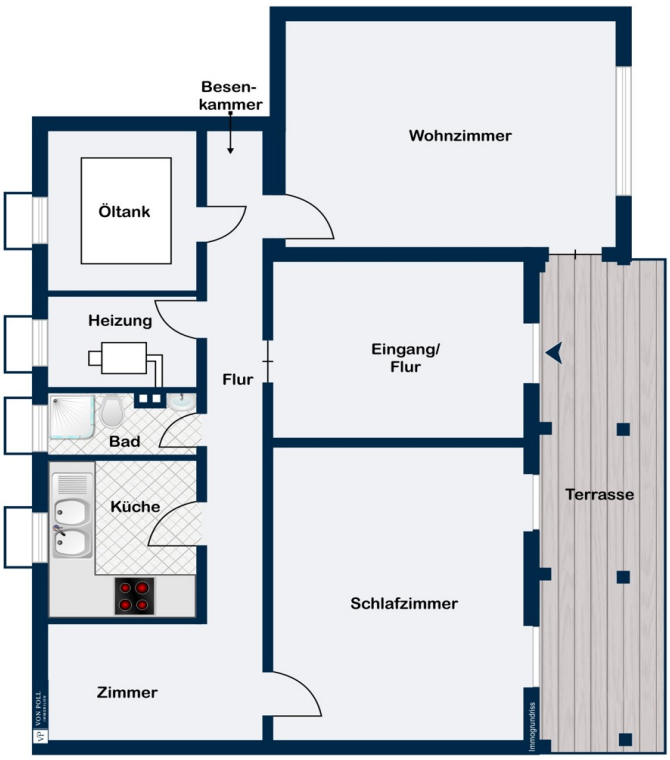
The property

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

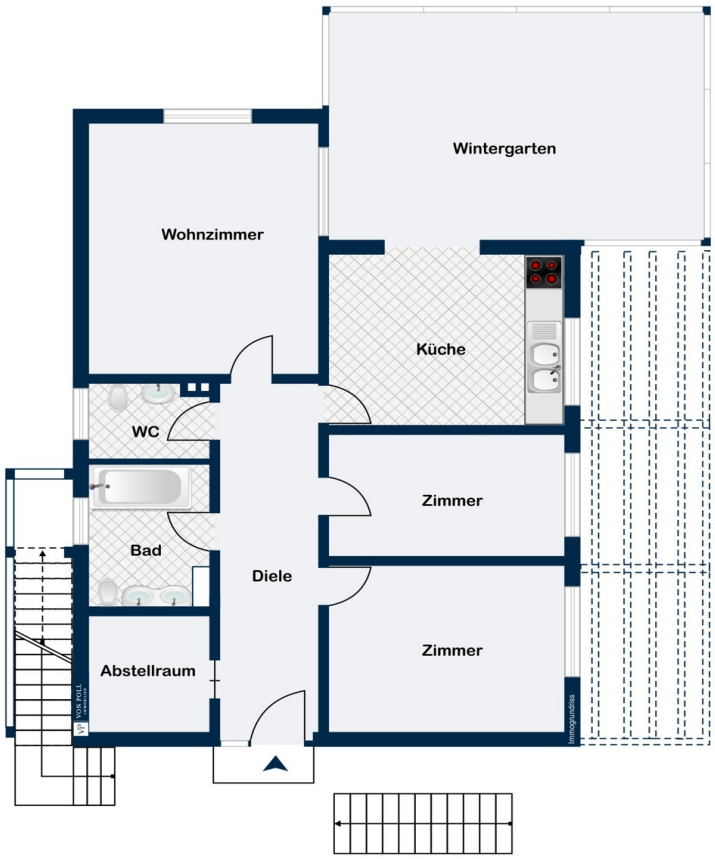
The property

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Floor plans



Untergeschoss



Erdgeschoss

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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

A first impression

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1022 m² großen Grundstück und wurde im Jahr 1971 in Massivbauweise errichtet. Das Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, die sowohl gemeinsam als auch mit zwei Parteien genutzt werden können. Die doppelt verglasten Thermo- Holzfenster aus dem Jahr 1990 sorgen für eine gute Isolierung, während teilweise einfachverglaste Holzfenster und Glasbausteine für Tageslichteinfall sorgen.

Insgesamt verfügt das Haus über 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Bodenbeläge variieren zwischen Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl und Kork. Die Öl-Heizung von Buderus aus dem Jahr 1998 sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Ein Kamin im Erdgeschoss im Wohnbereich bietet zusätzliche Gemütlichkeit. Dieser sollte zunächst abgenommen werden. Eine Terrasse, mit Blick auf den Gartenteich, lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein, während ein Balkon einen schönen Ausblick über das Flörsbachtal bietet.

Mit den drei Garagen haben Sie ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Zur Immobilie gehört außerdem eine großzügige Hoffläche mit genügend Stellplätzen.

Der Zustand der Immobilie ist nicht auf aktuellem Stand, daher sind Sanierungs- und Renovierungsarbeiten notwendig, um das Haus in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus mit großem Grundstück viel Potenzial für kreative Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, Ihren eigenen persönlichen Wohntraum zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Details of amenities

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1971, Massivbauweise
- zwei abgeschlossene Wohneinheiten
- doppelt verglaste Holzfenster aus 1990
- teilweise einfachverglaste Holzfenster
- Glasbausteine
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich, Vinyl, Kork
- Öl- Heizung, Buderus, aus 1998
- Kamin
- Balkon
- Terrasse
- Gartenteich
- großzügiges Grundstück mit Wirtschaftsgebäude und Gartenhaus
- drei Garagen

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

All about the location

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.

Property ID: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 283.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Wolfram Hundeshagen

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com