

Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

# HANDWERKERHAUS IN RUHIGER LAGE

Objektnummer: 24297011



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,47 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.022 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

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

Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24297011
Wohnfläche	ca. 147,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	283.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971



Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### 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.com/bad-orb](http://www.von-poll.com/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.com/buedingen](http://www.von-poll.com/buedingen)  
buedingen@von-poll.com

Hier sind wir für Sie tätig



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



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:



Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## 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)

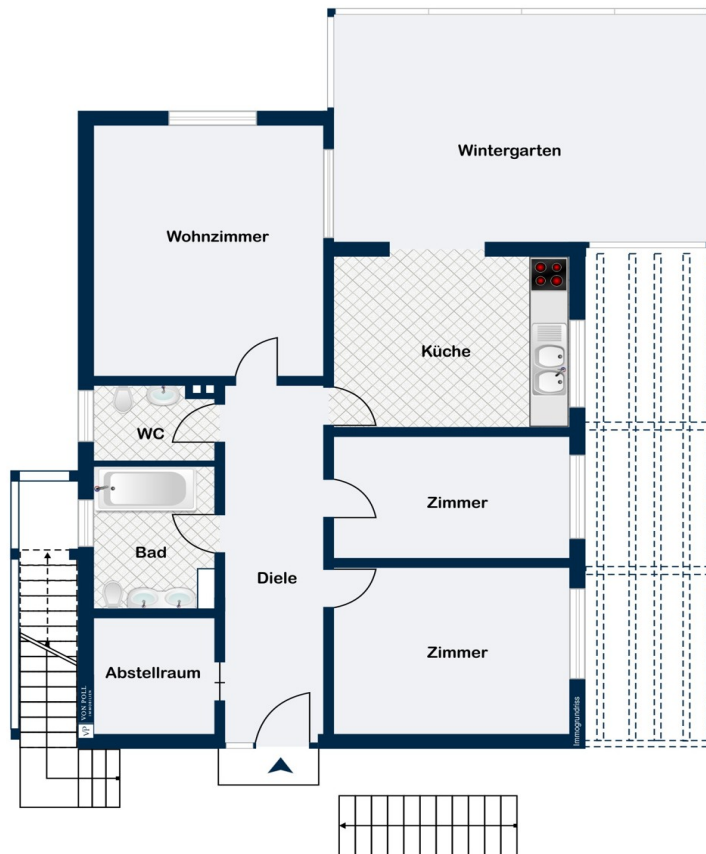


Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss

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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Ein erster Eindruck

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1022 m<sup>2</sup> 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 Wohnraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.



Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Alles zum Standort

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 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: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 283.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 24297011 - 63639 Flörsbachtal / Kempfenbrunn – Kempfenbrunn

## 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)