

Brensbach

Einziehen und wohlfühlen

???????? ??????????: 25177020



www.von-poll.com

???? ??????: 679.000 EUR • ??????????: ca. 210 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 2.180 m²

??????? ?????????: 25177020 - 64395 Brensbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

??????? ?????????: 25177020 - 64395 Brensbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25177020	????? ???????	679.000 EUR
???????????	ca. 210 m²	??????	?????????????
?????????	7	????????????????	????????????????
????????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision
???????????			beträgt 3,57 % (inkl.
???????????	2		MwSt.) des
????? ?????????????	1972		beurkundeten
?????? ?????????????	2 x ?????????? ???	?????????	Kaufpreises
	?????????????, 4 x	?????????	
	????????????? ??????	????????????????	ca. 134 m²
	?????????????, 1 x	??????	
	???????	???????	?????????, WC
			?????????????, ?????,
			??????,
			????????????????
			?????????, ?????????

??????? ???????: 25177020 - 64395 Brensbach

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	???????????	???????	121.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.01.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	??????????? ????????????? ???????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

??????? ???????: 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ???????: 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ?????????: 25177020 - 64395 Brensbach

?? ????????



??????? ?????????: 25177020 - 64395 Brensbach

??? ?????? ??????????

Ein- bis Zwei-Familienhaus in Brensbach

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² und einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 2.180 m² ein großzügiges Wohnambiente in ruhiger, naturnaher Lage. Zur Immobilie gehören insgesamt 3 Grundstücke, was Ihnen einen außergewöhnlich weitläufigen Garten garantiert und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus wurde 1972 fertiggestellt und 1997/98 umfassend renoviert.

Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort unterstreichen.

Insgesamt verteilen sich auf zwei Etagen sieben Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer sowie zwei gepflegte Badezimmer. Der Wohnbereich beeindruckt durch helle Fensterfronten mit bodentiefen Fenstern, einen hochwertigen Parkettboden und einen Kaminofen, der besonders in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Eine Design-Schiebetür gliedert den Wohn- und Essbereich und setzt dabei optische Akzente.

Die hochwertige Bulthaup Küche verleiht dem täglichen Kochen das besondere Etwas. Angrenzend an den Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse mit Blick in den eingewachsenen, bepflanzten Garten. Hier genießen Sie Privatsphäre und genug Fläche für individuelle Gestaltungsideen – ob Spielbereich, Gartenbeete oder Rückzugsorte im Grünen.

Zahlreiche Einbauschränke in Schreinerqualität bieten zusätzlichen Stauraum und machen das Haus besonders funktional.

Die zentrale Pellets Heizung aus dem Jahr 2001 sorgt gemeinsam mit einer Solarthermie-Anlage für eine effiziente und nachhaltige Wärmeerzeugung.

Der Keller bietet nicht nur eine geräumige Nutzfläche, die vielfältig verwendet werden kann – beispielsweise als Werkstatt, Lagerraum oder Hobbybereich – sondern unterstreicht damit den praktischen Charakter dieses Hauses. Das Dachgeschoss ist aktuell noch nicht vollständig ausgebaut und stellt attraktive Ausbaufäche für künftige Projekte dar.

Auf dem Grundstück stehen Ihnen mehrere Stellplätze für PKW zur Verfügung. Die

attraktive Gesamtgröße der Liegenschaft ermöglicht Ihnen, verschiedenste Ideen rund ums Thema Garten und Freizeit zu realisieren.

Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideale Option für Familien oder Paare, die großzügiges und funktionales Wohnen mit vielseitigem Raumangebot schätzen. Die Verbindung von durchdachtem Grundriss, gepflegtem Zustand und moderner Technik – wie Pellets Heizung und Solarthermie – machen dieses Objekt besonders interessant.

??????? ?????????: 25177020 - 64395 Brensbach

???????????????? ???? ?????????

- * einzigartiges Grundstück mit viel Grün
- * als Ein- oder auch Zwei-Familienhaus nutzbar
- * toller Blick in die Natur
- * großzügige Raumaufteilung
- * Garage und div. Stellplätze
- * Pelletsheizung
- * Solarthermie
- * Parkett

??????? ?????????: 25177020 - 64395 Brensbach

??? ??? ??? ???????????

Brensbach grenzt an die Städte Groß-Biebrau, Reinheim und Bad König sowie an die Gemeinden Otzberg, Höchst, Brombachtal und Reichelsheim, Fränkisch-Crumbach und Fischbachtal an. Mit über 5300 Einwohnern setzt sich die Gemeinde aus den Ortsteilen Affhöllerbach, Bierbach, Brensbach, Hippelsbach, Höllerbach, Kilsbach, Mummenroth, Stierbach, Wallbach und Wersau zusammen. Über die B 45 ist die Stadt leicht mit dem Auto erreichbar. Die Ballungszentren des Rhein-Main-Gebiets (Darmstadt/ Frankfurt/ Offenbach) und Rhein-Neckar-Gebiete (Mannheim und Heidelberg) erreichen Sie je nach Ziel in ca. 30 bis 60 min bequem mit dem PKW. Einkaufsgelegenheiten, Ärzte, Apotheke, Grundschule oder auch Kindergärten sowie sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs stehen Ihnen sehr gut in Brensbach zur Verfügung.

?????? ?????: 25177020 - 64395 Brensbach

????? ?????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 121.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25177020 - 64395 Brensbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com