

Flörsbachtal – Kempfenbrunn

# DAS RUSTIKALE DUO: HAUS UND UMGEBAUTE SCHEUNE

Objektnummer: 23297025

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 386 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

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

Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23297025          |
| Wohnfläche    | ca. 85 m²         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 1                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1908              |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 169.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

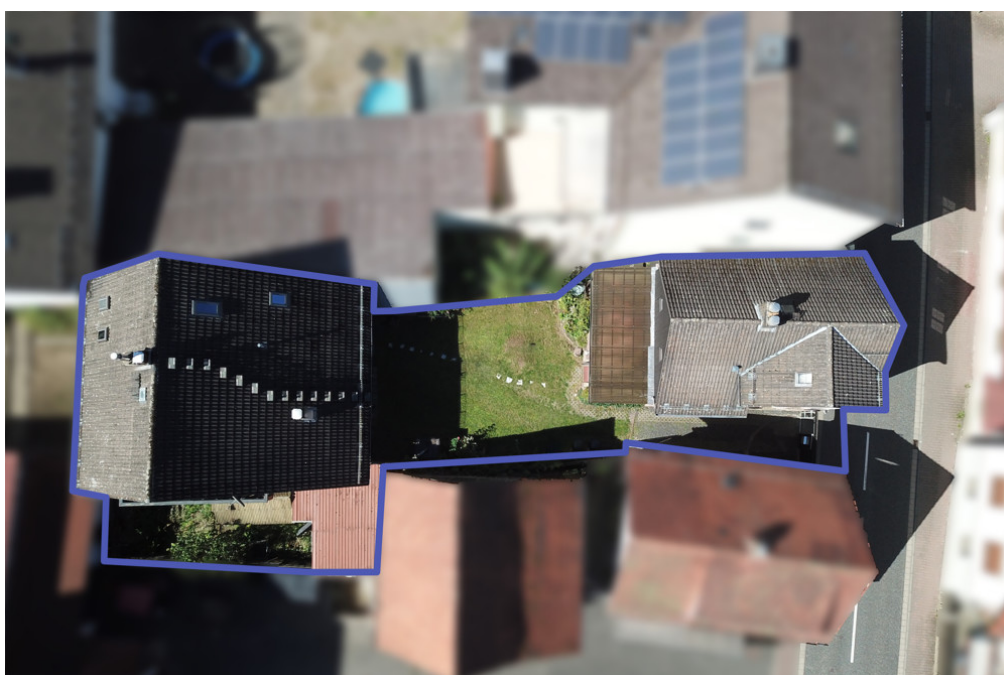
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 17.10.2033     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 401.60 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – 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)



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:





Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Die Immobilie

### 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

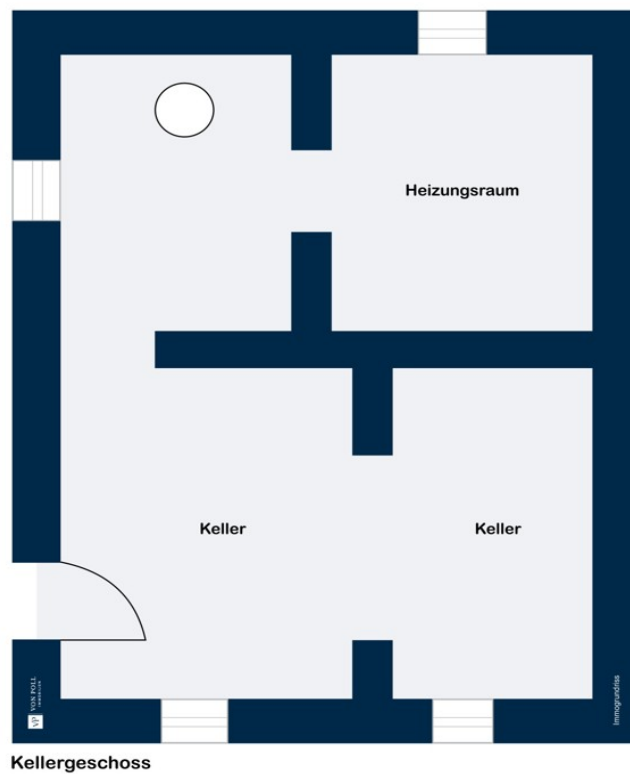
[www.von-poll/buedingen](http://www.von-poll/buedingen)  
[buedingen@von-poll.com](mailto:buedingen@von-poll.com)

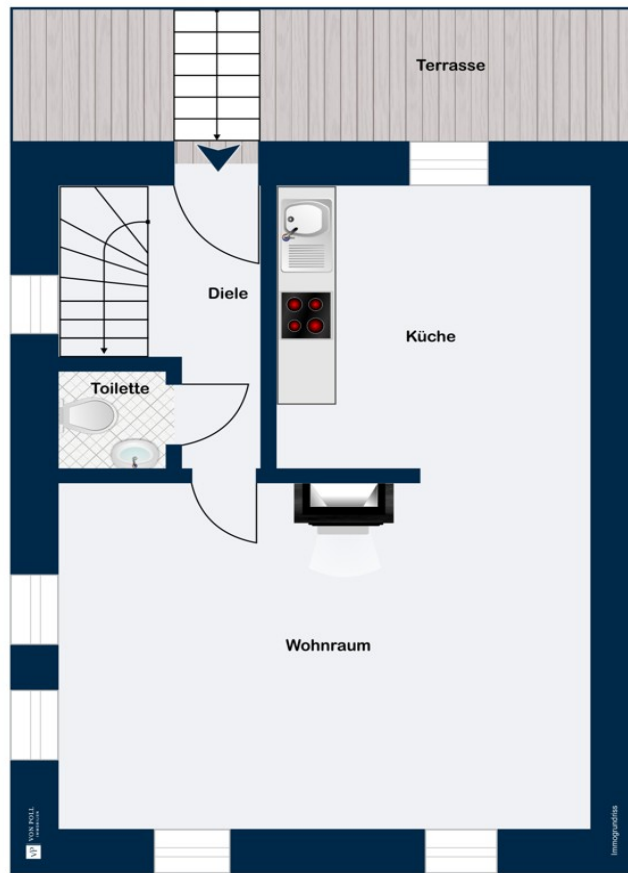
Hier sind wir für Sie tätig



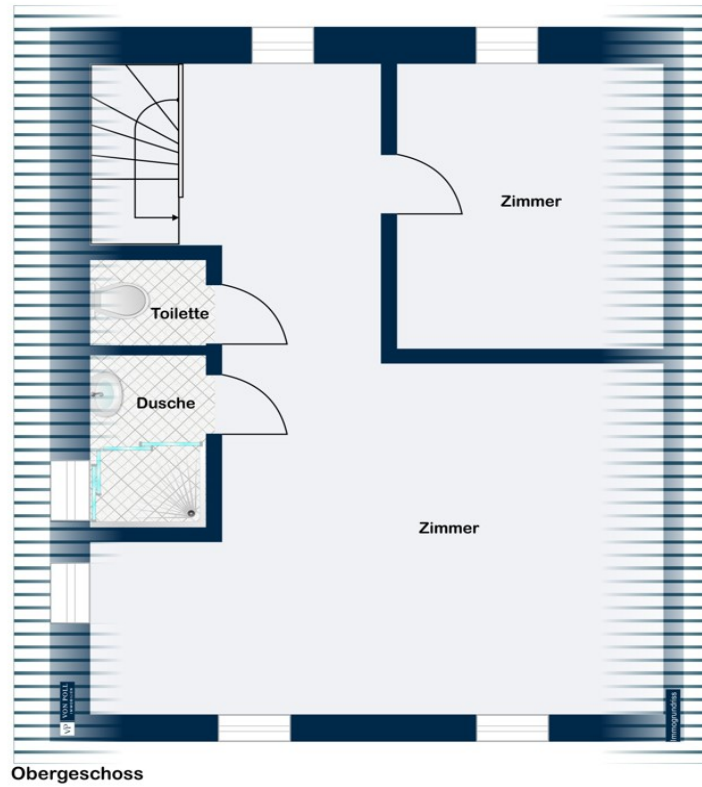
Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Grundrisse





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: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus aus dem Jahr 1908 auf einem Grundstück von ca. 386 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> und bietet 3 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, und 2 Badezimmer. Über die rustikale Terrasse betritt man das Haus. Das zweigeschossige Haus ist ganz unterkellert und verfügt über eine Vielzahl an charakteristischen Merkmalen wie die offene Fachwerkkonstruktion, welche sich durch das Wohnzimmer zieht. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen und Teppich, während die Fenster des Hauses aus zweifach verglastem Holz bestehen, teilweise ergänzt durch Fensterläden. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine ausgebaute Scheune aus dem Jahr 1910. Diese bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung des Wohnraums. Die Scheune ist nicht unterkellert und verfügt über Bodenfliesen, ebenfalls 2-fach verglaste Holzfenster und Fensterläden. Ein neuwertiger Ofen in der Küche sorgt hier für eine behagliche Atmosphäre. In der Scheune befindet sich ebenfalls offenes Fachwerk, dass sich durch die Wohnräume erstreckt, und bietet somit viel Potenzial für ein individuelles und charmantes Wohnambiente. Zum Entspannen und Genießen der Sonne lädt der Balkon ein. Hier kann man die frische Luft und den Ausblick auf das Flörsbachtal genießen. Die Immobilien befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bieten jedoch großes Potenzial. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität kann hier ein individuelles und gemütliches Zuhause geschaffen werden. Insgesamt bieten diese Häuser mit ihrem Charme aus vergangenen Zeiten und der Möglichkeit zur individuellen Gestaltung eine spannende Gelegenheit für Käufer, die ihren eigenen Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Potenzial dieser Immobilien überzeugen.

Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Ausstattung und Details

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1908, teilweise unterkellert

- Bodenbeläge: Fliesen, Teppich
- 2-fach verglaste Holzfenster
- teilweise Fensterläden
- Einbauküche
- Terrasse
- Holzwendeltreppe
- offenes Fachwerk, welches sich durchs Wohnzimmer zieht
- Kaminofen

AUSGEBaute SCHEUNE, Baujahr 1910, nicht unterkellert

- Bodenbeläge: Fliesen
- 2-fach verglaste Holzfenster
- neuwertiger Ofen
- Heizung: Strom
- offenes Fachwerk, welches sich durch die Wohnräume erstreckt.
- Balkon
- Kaminofen

Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – 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: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – Kempfenbrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 401.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. 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 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.

Objektnummer: 23297025 - 63639 Flörsbachtal – 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)