

Flörsbachtal – Flörsbach

# EIN NEUBAU INMITTEN DER NATUR

CODE DU BIEN: 23297033NZ



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

PRIX D'ACHAT: 305.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 462 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## En un coup d'œil

|                        |                          |                              |   |
|------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 23297033NZ               | Prix d'achat                 | 305.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 125,5 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | Toit en pente            | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement      | Technique de construction    | massif  |
| Pièces                 | 4                        | Surface de plancher          | ca. 3 m <sup>2</sup>  |
| Chambres à coucher     | 2                        | Aménagement                  | Terrasse, WC invités  |
| Salles de bains        | 2                        |                              |   |
| Année de construction  | 2022                     |                              |   |

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Informations énergétiques

|  |   |                           |                            |
|--|---|---------------------------|----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                  | LUFTWP                                  | Consommation d'énergie    | 27.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 27.09.2032                              | Classement énergétique    | A+                         |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |                           |                            |

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## La propriété



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

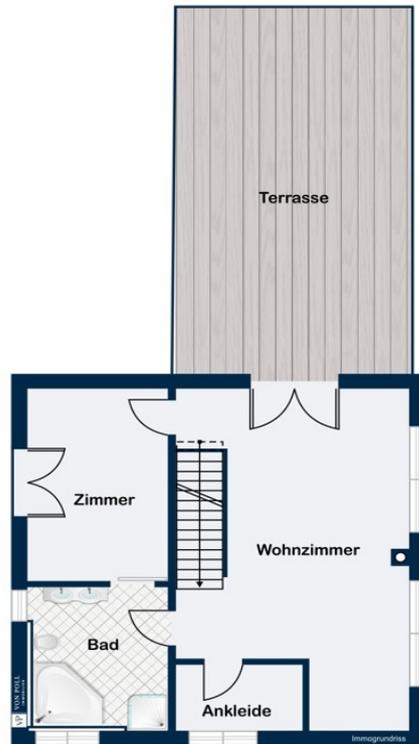


CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Plans d'étage



Untergeschoss



Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach**

## Une première impression

Die angebotene Immobilie ist ein modernes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit einer Wohnfläche von ca. 125,5 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich derzeit noch im Rohbau, somit können Sie Ihren persönlichen Feinschliff mit einbringen. Wie zum Beispiel, die Bodenbeläge, Wände und die Bäder, da dies nicht mehr fertig gestellt wird. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der offene Grundriss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und hohe Flexibilität bei der Nutzung der Räume. Eine Fußbodenheizung ist verbaut worden und sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die großzügige Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie die Sonne, die frische Luft und den hervorragenden Ausblick in vollen Zügen genießen. Für Ihre Fahrzeuge steht ein Carport für 2 Autos zur Verfügung, der auch Platz für Gartengeräte bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, eine Wallbox für Elektrofahrzeuge anzuschließen. Der Anschluss liegt vor. Eine Satellitenanlage auf dem Dach ermöglicht Ihnen den Empfang zahlreicher TV- und Radiosender in bester Qualität. Die Küche ist bereits konfiguriert und kann optional für 11.900,00 € übernommen werden. Sie ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Der Neubau und die idyllische Lage machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für Familien oder Paare, die nach einem modernen und gut geplanten Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Détails des commodités

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 2022, Massivbauweise

- dreifach verglaste Kunststofffenster
- bodentiefe Fenster
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung
- Küche bereits konfiguriert (kann gegen Aufpreis übernommen werden)
- großzügige Terrasse
- zwei Badezimmer
- Carport mit Anschluss für Wallbox
- hochwertiger Außenwasserhahn

**CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

CODE DU BIEN: 23297033NZ - 63639 Flörsbachtal – Flörsbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)