



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
 Adresse: 63637 Jossgrund-Oberndorf  
 Baujahr: 1900  
 Zimmerzahl: 4  
 Wohnfläche (ca.): 135 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche (ca.): 168 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 389 m<sup>2</sup>  
 Sonstige Fläche (ca.): 20 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Garage / Stellplatz: 1

**Kaufpreis**  
**€ 248.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Jossgrund-Oberndorf  
> 4 Zimmer

> 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1001023754



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63637 Jossgrund-Oberndorf - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1900
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	135 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	168 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	389 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche (ca.)	20 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	248.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2017
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
Befuerung	Öl
Keller (ca.)	10 m <sup>2</sup>
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975% jeweils Käufer und Verkäufer

## Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in ruhiger Lage von Jossgrund - ein charmantes Einfamilienhaus mit viel Atmosphäre, gepflegtem Außenbereich und zahlreichen Modernisierungen. Hier können Sie mit wenig Aufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen. Das ursprünglich um ca. 1900 erbaute Fachwerkhäusl verbindet gemütlichen Wohncharakter mit praktischer Raumaufteilung und moderner Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind der Kaminofen im Wohnbereich, die schöne Aussicht auf den Ort sowie das vielseitig nutzbare Nebengebäude. Highlights der Immobilie Gemütliches Einfamilienhaus mit 4 Zimmern Terrasse mit Grillplatz und gepflegtem Gärtchen Gartenhaus und separates Nebengebäude Wohnzimmer mit gemütlichem Kaminofen Einbauküche inklusive 2 Bäder + Gäste-WC Überdachter Balkon Keller vorhanden Schöne Aussichtslage Glasfaseranschluss vorhanden Umfangreiche Modernisierungen in den letzten Jahren

## Ausstattung:

Raumaufteilung Kellergeschoss ' Kellerraum ' Heizungsraum ' Abstellraum ' Teilweise Natur-/Lehmboden Erdgeschoss ' Flur ' Gäste-WC

' Küche inklusive Einbauküche ' Wohn- und Esszimmer mit gemütlichem Kaminofen Obergeschoss ' Flur ' 2 Zimmer ' Badezimmer ' Überdachter Balkon Dachgeschoss ' Zimmer ' Badezimmer mit Badewanne und Urinal ' Abstellraum Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten Direkt am Haus befindet sich ein praktisches Nebengebäude mit zwei Etagen. Dieses wurde bislang als Garage und Hobbywerkstatt genutzt. Ausstattung Nebengebäude ' Erdgeschoss als Garage und Abstellfläche ' Obergeschoss ideal als Lagerfläche ' 380-Volt-Stromanschluss vorhanden Ideal für Hobbyhandwerker, Lagerzwecke oder zusätzliche Nutzfläche. Modernisierungen & Ausstattung In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: ' Neue Heizungsanlage (WOLF) inklusive neuer 3.000-Liter-Öltanks im Jahr 2017 ' Wahlweise Elektro-Warmwasserbereitung im Sommer ' Wärmedämmung der Fassade im Jahr 2016 ' Kunststofffenster erneuert im Jahr 2015 ' Stromversorgung erneuert im Jahr 2015 ' Dach neu eingedeckt im Jahr 2014 ' Regenrinnen erneuert im Jahr 2014 ' Gehweg erneuert ' Glasfaseranschluss vorhanden Energieausweis ' Energieverbrauchsausweis ' Endenergieverbrauch: 87 kWh/(m<sup>2</sup>a) ' Energieeffizienzklasse: C ' Energieträger: Öl und Brennholz ' Baujahr Wärmezeuger: 2017

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Oberndorf, einem Ortsteil von Jossgrund. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Im Ort befinden sich unter anderem: ' Kindergarten ' Grundschule ' Bäcker und Metzger ' Lebensmittelladen ' Gastronomie ' Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs Die Kurstadt Bad Orb erreichen Sie in nur ca. 10 Autominuten.

## Sonstiges:

Sie finden unser Büro im Herzen der Kurstadt Bad Orb in der Sauerbornstr. 7 am Kurpark / Salinenplatz im Ärztehaus Domus Medicus. GELDWÄSCHEGESETZ (GWG): Als Makler sind wir verpflichtet, den Anforderungen des Geldwäschegesetzes nachzukommen. Bitte helfen Sie uns, den gesetzlichen Verpflichtungen nachzukommen und nennen mit der Anfrage folgende Kontaktdaten: Name, Vorname, vollständige Anschrift, Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse. Senden Sie einfach Ihre Anfrage per E-Mail. MAKLERCOURTAGE: Für unsere Bemühungen berechnen wir Käufer und Verkäufer eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Nettoverkaufspreises inkl. MwSt. Diese ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und jeweils durch den KÄUFER und VERKÄUFER zu zahlen. Sämtliche Angaben zum Verkaufsobjekt stammen vom Verkäufer. Für Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb keine Haftung übernehmen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Durch die Nutzung der nachgewiesenen Daten und Angaben, bzw. durch die Aufnahme von Verhandlungen mit uns oder mit dem Verkäufer, erkennen Sie unseren Courtageanspruch ausdrücklich und unwiderruflich an. +++

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Jossgrund-Oberndorf
- > 4 Zimmer

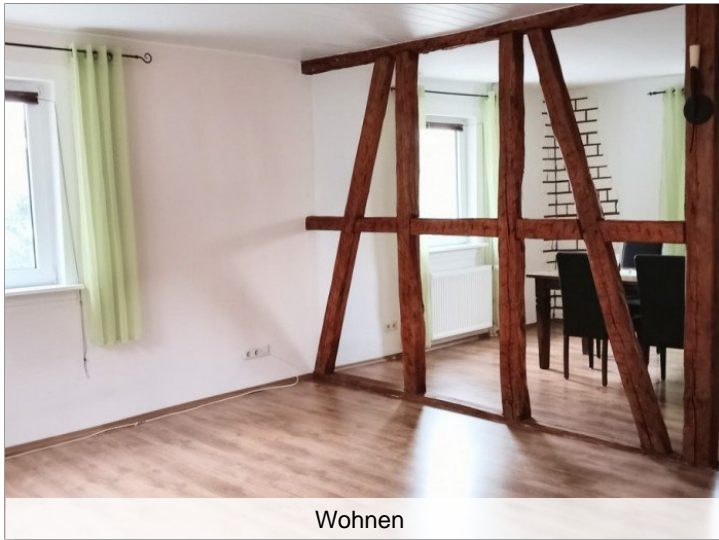
- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023754



**BESICHTIGUNGEN:** Sind über unser Büro zu vereinbaren und gemeinsam mit uns möglich. Verhandlungen führen Sie bitte nur mit uns. Wir nehmen uns Zeit für Sie und stehen gerne für weitere Informationen und Objektbesichtigung zur Verfügung.

**VERBRAUCHER-WIDERRUFSBELEHRUNG** Gerne werden wir sofort für Sie tätig. Bitte bestätigen Sie uns deshalb den Erhalt der Widerrufsbelehrung. +++ Sie sind Eigentümer und denken an den Verkauf Ihrer Immobilie? Sprechen wir darüber! Kostenfreie Beratung. Persönlich. Vertraulich. AS Immobilien Bad Orb, Burkhard Schmitt - Verkauf - Vermietung - Verwaltung - seit 1989 [www.AS-Immobilien.com](http://www.AS-Immobilien.com)

## Objektbilder:



Wohnen



Wohnen



Zimmer



Schöne Sicht in das Tal



OG - modernes Bad

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Jossgrund-Oberndorf
- > 4 Zimmer

- > 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023754



DG - Bad



gemütliche Wärme



überdachter Balkon



Hausansicht



Treppenhaus

