EXPOSÉ

AS-Immobilien.com +++ 1 Familien-Traumhaus mit eigenem Pool im wunderschönen Garten +++

ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 63637 Jossgrund-Lettgenbrunn

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 100 m²

Gesamtfläche (ca.): 100 m²

Grundstücksfläche (ca.): 1.022 m²

Anzahl Garage / Stellplatz: 2

Wesentlicher Energieträger: Öl

Kaufpreis € 448.000,-

AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30
info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Jossgrund-Lettgenbrunn
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023780

Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63637 Jossgrund-Lettgenbrunn - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1992
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	100 m²
Gesamtfläche (ca.)	100 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.022 m²
Kaufpreis	448.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1992
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
Befeuerung	Öl
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975 % (inkl. MWSt) beide Parteien

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende 1 Familienhaus auf über 1000 m² Grundstück bietet Ihnen heute 5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Diele, einen großen Balkon mit Markise, eine überdachte Terrasse zum Garten und einige Nebenräume. Ein solides Gebäude in massiver Holzkonstruktion im Garten wurde im Jahr 2011erbaut, dient als Carport für 2 PKW und als zusätzliche Lagerfläche, Holzlager oder Abstellplatz für Zweiräder. Der hübsch angelegte Garten ist überwiegend eingezäunt. Gemütlicher Grillplatz ist vorhanden. Dem Gartenfreund geht hier das Herz auf.

Ausstattung:

Das Haus wurde 1992 als Fertighaus der Firma ELK auf dem massiven Kellergeschoss erbaut. Bauweise und Ausstattung: Kellergeschoss massiv, Obergeschoss ELK-Haus. Walmdach mit Ziegel eingedeckt. Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1997 und 2013, wasserführender HARK-Kaminofen mit dem Warmwasserspeicher verbunden und auch Sonnenkollektoren unterstützen die Warmwasserbereitung. Wohnraum mit Schiebeelementen und zusätzlicher Fussbodenheizung, einige Rollos mit E-Antrieb. Besonders zu erwähnen ist auch die unverbaubare Aussicht auf Wiesen und Felder. Das Haus wurde laufend renoviert, saniert und mit Herzblut in Schuss gehalten. Aussenputz saniert, Bad EG im Jahr 2019 und Bad im KG im Jahr 2022 saniert. Inventar: Einbauküche, Wärmekabine, Markise, Windschutz, Holzofen, Badezimmereinrichtungen, Schwimmbadzubehör mit Aussendusche. Obergeschoss: Hier wurden die ursprünglichen 3 Zimmer, Küche, Bad nachträglich um einen Wintergarten-Wohnraum mit Balkon erweitert. Somit hat diese Ebene ca. 94 m² Wohnfläche. Kellergeschoss: Diese Flächen wurde nachträglich überwiegend zu Wohnräumen ausgebaut und bieten dem Bewohner heute 2 Kinderzimmer, Bad, Diele, Abstell-/Keller-(Wärmekanine) und Heizungs-/technikraum mit insgesamt ca. 90 m². Der Dachboden ist von der Diele mit einer kleinen Zugtreppe zu begehen und wurde bisher als Lagerfläche genutzt. Energiebedarfsausweis: 155,9 kWh, E. Öl /Stückholz, Solar, Bj. der Anlagen: 1997 / 2013. Die Lage im Ort ist ruhig und sonnig, wenige Meter in die Wiesen und Wälder. Ideal für Hundefreunde. Das Grundstück ist überwiegend eingezäunt. Bekannt ist der Ort Lettgenbrunn auch durch die Nähe zur ALEA-Golfplatzanlage. Viele Pferdefreund befinden sich hier im Ort. Wenige Minuten nach Bad Orb.

Lagebeschreibung:

Hier finden Sie schon im Garten Ruhe und Erholung, das beheizbare Schwimmbad im Sommer und im Winter die Wärmekabine und der gemütliche Kaminofen ergänzen diesen 1 Familienhaus-Traum auf dem Lande im schönen Jossgrund-Lettgenbrunn.

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. +++ 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 -

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Jossgrund-Lettgenbrunn
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023780

Verkauf - Vermietung - Verwaltung - seit 1989 www.AS-Immobilien.com

Objektbilder:

Erholung pur

Hausansicht

Hausansicht - Straße

Der Garten - ein Traum

Blick von der Gartenterrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30
info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Jossgrund-Lettgenbrunn
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023780

Gartenteich

Blumenpracht

Blick vom Carport

Idyllische Plätze

Gemütliche Stunden - versprochen!

Hauszugang

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30
info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Jossgrund-Lettgenbrunn
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023780

Obergeschoss, schickes Bad

Hauseingangsbereich

OG - herrliche Fernsicht

Kellergeschoss

Zugang Einfamilienhaus

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30
info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Jossgrund-Lettgenbrunn
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023780

Kellergeschoss-Möblierungsvorschlag

Obergeschoss-Möblierungsvorschlag

Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30
info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

Eckdaten

> Einfamilienhaus
> Jossgrund-Lettgenbrunn
> 5 Zimmer
> 100 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023780

Ansprechpartner:

AS Immobilien Inh. Burkhard Schmitt

Telefon: 06052/1230
E-Mail: info@AS-Immobilien.com

Firmendaten:

AS Immobilien Bad Orb
Inhaber Burkhard Schmitt
Immobilienwirt Dipl. (DIA)
Fachwirt Immobilienwirtschaft (IHK)
Sauerbornstr. 7
63619 Bad Orb

Telefon: +49 (0) 60 52 / 12 30
Fax: +49 (0) 60 52 / 90 96 20
E-Mail: info@as-immobilien.com
Internet: www.AS-Immobilien.com

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026