EXPOSÉ

AS-Immobilien.com++Platz für die große Familie-1-2-Familienhaus in idyllischer Wohnlage++

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 63636 Brachttal

Baujahr: 1986

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 217 m²

Gesamtfläche (ca.): 317 m²

Grundstücksfläche (ca.): 680 m²

Sonstige Fläche (ca.): 60 m²

Anzahl Garage / Stellplatz: 2

Kaufpreis € 418.000,-

© 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

> Zweifamilienhaus
> Brachttal
> 7 Zimmer
> 217 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023737

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	63636 Brachttal - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1986
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	217 m²
Gesamtfläche (ca.)	317 m²
Grundstücksfläche (ca.)	680 m²
Sonstige Fläche (ca.)	60 m²
Kaufpreis	418.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2021
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
Befeuerung	Öl
Keller (ca.)	40 m²
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,975% (inkl.MwSt.) je Partei

Objektbeschreibung:

Platz für die große Familie - 1-2-Familienhaus in idyllischer Wohnlage von Brachttal-Schlierbach In beliebter und ruhiger Wohnlage von Brachttal-Schlierbach, nur wenige Schritte von Wiesen und Wäldern entfernt, präsentiert sich dieses großzügige 1-2-Familienhaus als ideales Zuhause für die große Familie oder für mehrere Generationen unter einem Dach. Die ländliche Umgebung bietet hohe Lebensqualität, während gleichzeitig eine sehr gute Anbindung nach Wächtersbach mit Regionalbahnanschluss sowie zur Autobahn A66 gewährleistet ist. Das Haus überzeugt durch seine flexible Grundrissgestaltung und bietet mit 7-8 Zimmern, zwei Küchen, zwei Bädern, Balkon/Loggia und Terrasse reichlich Platz für individuelle Wohnkonzepte. Zwei separate Wohneinheiten sind bereits vorhanden und ermöglichen sowohl gemeinsames Wohnen als auch eine klare Trennung der Wohnbereiche. Ein schöner, abwechslungsreich angelegter Garten, eine Garage im Haus, umfangreiche Keller- und Nebenräume sowie moderne technische Ausstattungsmerkmale runden dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung:

Kellergeschoss: ' Großzügige Garage mit direktem Zugang zum Kellerflur ' Drei Kellerräume ' Hobbyraum ' Heizungsraum ' Waschraum Erdgeschoss (ca. 118 m² Wohnfläche): ' 3-4 Zimmer ' Küche ' Bad ' Gäste-WC ' Diele ' Terrasse mit direktem Zugang in den Garten Dachgeschoss (ca. 98 m² Wohnfläche): ' 4-Zimmer-Wohnung ' Küche ' Abstellraum ' Diele ' Bad ' Sehr schöne Loggia _____ Ausstattung & Besonderheiten ' Zwei zusätzliche Holzöfen (je Etage ein Ofen) ' Öl-Zentralheizung (WOLF) ' Warmwasser über Wärmepumpe ' Photovoltaik-Anlage (Baujahr 2024) ' Bodenbeläge: Parkett, Laminat und Fliesen ' Geflieste Garage mit Sektionaltor ' Teilweise elektrische Rollläden ' Markise vorhanden ' Dach mit Ziegeln eingedeckt ' Energiebedarfsausweis ' Endenergiebedarf: 160 kWh/(m²·a) ' Energieträger: Öl und Strom-Mix ' Baujahr Wärmeerzeuger: 2021 Dieses vielseitige Haus bietet Raum, Flexibilität und eine naturnahe Wohnlage mit sehr guter Anbindung - ideal für Familien, wohnen mit Mehrgenerationen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Lagebeschreibung:

Schlierbach ist der größte Ortsteil der Gemeinde Brachttal und bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Markt), Apotheke, Bäcker, Kindergarten, Grundschule sowie dem Rathaus der Gemeinde. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Gute Busverbindung nach Wächtersbach Bahnhof Wächtersbach mit Regionalanschluss Schnelle Erreichbarkeit der A66 (Anschluss Wächtersbach)

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 an Käufer/Käuferin eine Maklercourtage in Höhe von 2,975% (inkl.MwSt.) je Partei des Nettoverkaufspreises inkl. MwSt. Diese ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und fällig und durch den Käufer/Käuferin 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

© 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

> Zweifamilienhaus
> Brachttal
> 7 Zimmer
> 217 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023737

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

Objektbilder:

Gartenansicht

BILD4

Wohnen - Essen

Wohnen - Zugang zum Garten

Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

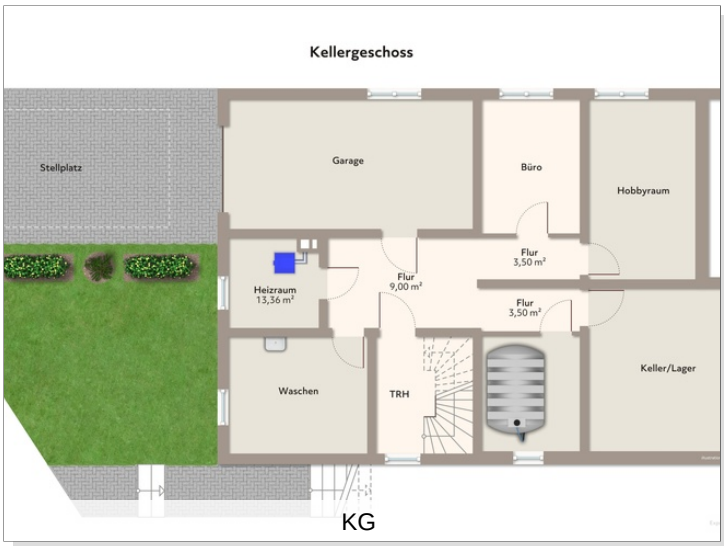
AS Immobilien, Burkhard Schmitt, Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Sauerbornstr. 7, 63619 Bad Orb - Telefon: 0 60 52/12 30
info@as-immobilien.com / www.AS-Immobilien.com

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Brachttal
> 7 Zimmer
> 217 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023737

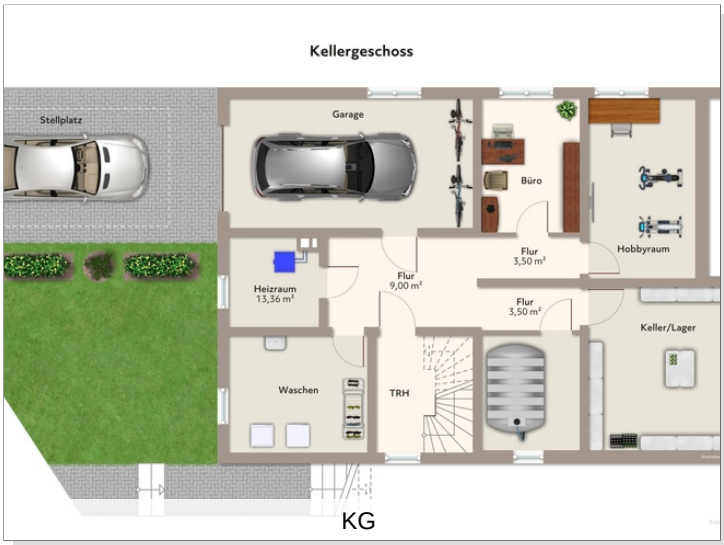
Bad

Erdgeschoss

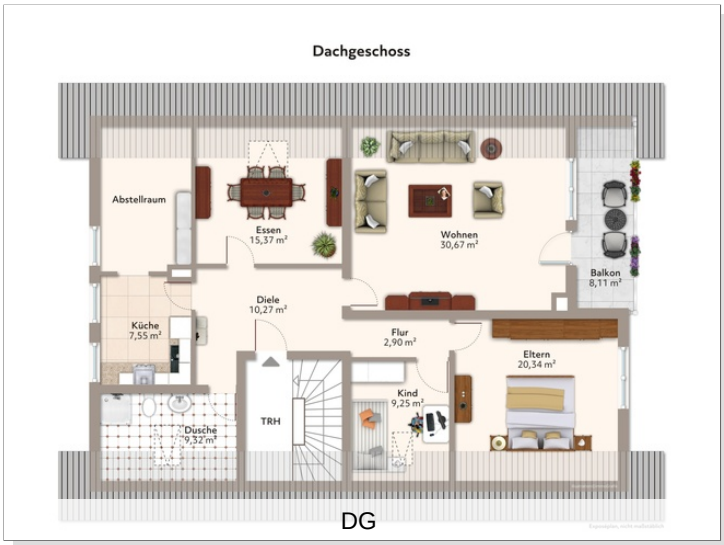


KG

Erdgeschoss



KG



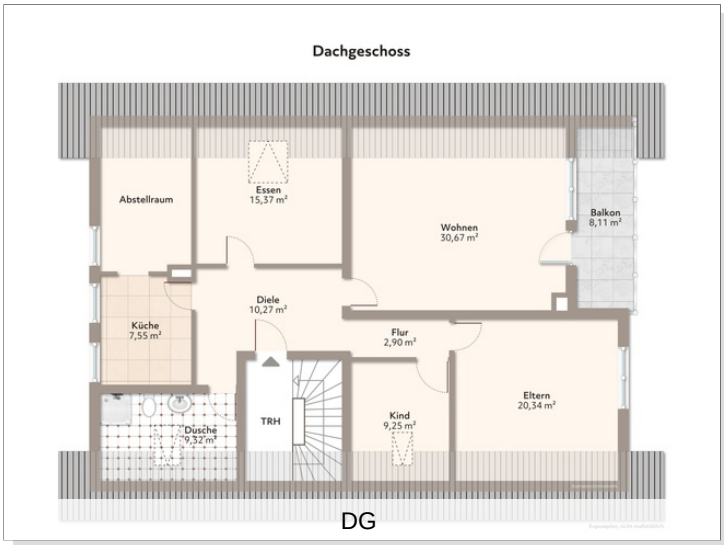
DG

© 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

> Zweifamilienhaus
> Brachttal
> 7 Zimmer
> 217 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023737



DG

Bad

Gemütliche Wärme

© 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

> Zweifamilienhaus
> Brachttal
> 7 Zimmer
> 217 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1001023737

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