

# EXPOSÉ

RESERVIERT+++AS-Immobilien.com +++ gemütliches 1-Familienhaus mit schönem Garten +++



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
 Adresse: 63636 Brachttal-Schlierbach  
 Baujahr: 1913  
 Zimmerzahl: 4  
 Wohnfläche (ca.): 112 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche (ca.): 165 m<sup>2</sup>  
 Grundstücksfläche (ca.): 962 m<sup>2</sup>  
 Sonstige Fläche (ca.): 27 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Garage / Stellplatz: 2

**Kaufpreis  
 € 200.000,-**

**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

- > Einfamilienhaus
- > Brachttal-Schlierbach
- > 4 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023639



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	63636 Brachttal-Schlierbach - Main-Kinzig-Kreis
Baujahr	1913
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	112 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	165 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	962 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche (ca.)	27 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	200.000,- €
Anzahl Garage / Stellplatz	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2005
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
Befuerung	Gas
Keller (ca.)	26 m <sup>2</sup>
bezugsfrei ab	RESERVIERT
Provision für Käufer	2,975% inkl. MwSt. je Partei

## Objektbeschreibung:

gemütliches 1 Familienhaus mit schönem Garten Dieses Haus mit großem Garten bietet Ihnen mit 4-5 Zimmer, Küche, 2 Bäder und Kellerflächen einen praktischen Grundriss, Sitzplatz im Garten, Gerätehaus und Überdachungen im Hof und Garten. Garten mit 2 Apfelbäumen, 1 Kirschbaum und einem Nussbaum.

## Ausstattung:

Der Gesamtzustand ist gut und man kann hier mit wenig Aufwand einziehen und der Familie ein eigenes Heim bieten. Fachwerkhhaus, verputzt, Kellergeschoss massiv, Fenster überwiegend schon erneuert, Heizung als Gas-Zentralheizung (Marke JUNKERS, Baujahr 2013.) Warmwasser über Heizung, weiterer Kamin im Gebäude ist vorhanden und weiterer Ofenanschluss für einen Holzofen gut möglich. Bodenbeläge im Erdgeschoss Holz und im Obergeschoss Laminat. Haustüre bereits erneuert. In den letzten Jahren wurde vielseitig renoviert und die Immobilie ist in einem guten, bezugsfähigen Zustand. PKW-finden im Hof 3 Stück hintereinander Platz. Kellergeschoss: Keller, Heizraum, Waschkraum, Zugang auf eine große Terrasse und in den Garten. Erdgeschoss: Vorraum mit Garderobe, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad. Dachgeschoss: 2 Schlafzimmer, Arbeitszimmer,

Dusche/WC. Ideal für die kleine und junge Familie. Hier finden die Kinder Platz zum Spielen im Garten und kurze Wege in Kindergarten und Schule. Die Busverbindung nach Wächtersbach ist fast vor der Haustüre und somit auch der ideale Wohnort für den Pendler zum Wächtersbacher Bahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Gastronomie, Apotheke in wenigen Gehminuten erreichbar. Das Haus wird gerade geräumt und kann auch kurzfristig übernommen werden. Energieausweis: Gas, 326 kWh, Baujahr Wärmeerzeuger 2005

## Lagebeschreibung:

Brachttal-Schlierbach - ein lebendige Gemeinde mit Infrastruktur wie Bäcker, Apotheke, Tegut und sehr gutem Anschluss nach Wächtersbach-Stadt

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

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brachttal-Schlierbach
- > 4 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023639



Haus Rückseite mit Hof...



Straßenansicht



... und Scheune



BILD8



Gartenansicht



BILD10

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brachttal-Schlierbach
- > 4 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023639



BILD13



BILD14



BILD15



Hauseingang-Windfang



BILD7

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Brachtal-Schlierbach
- > 4 Zimmer

- > 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1001023639



