

## Charmantes Kernsaniertes Reihenmittelhaus mit 2 Garagen, Fußbodenheizung, Wintergarten und viel mehr



PSM - Real Estate Immobilienservice

64753 Brombachtal

### Details

Status	Aktiv	Baujahr	1957
externe Objnr	KZ150	Zustand	Saniert
Betreuer	Uwe Zahn	Baujahr lt.	1957
Objektart	Haus	Energieausweis	
Objekttyp	Reihenmittel	wesentlicher	Öl
Nutzungsart	Wohnen	Energieträger	
Vermarktungsart	Kauf	Befuerung	Öl
Kaufpreis	449.000 €	Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt.	Stellplatzart	Garage
Wohnfläche	250 m <sup>2</sup>	Etagenzahl	1
Anzahl Zimmer	9	Balkon/Terrasse	Ja
Grundstücksgröße	277 m <sup>2</sup>	Wintergarten	Ja
Anzahl Badezimmer	3	Kabel Sat TV	Ja

## Beschreibung

Ihr exklusives Anwesen – großzügig, charmant, bezugsfertig und voller Möglichkeiten.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der die Großzügigkeit und den durchdachten Grundriss dieses Hauses sofort spürbar macht.

Zur rechten Seite öffnet sich das lichtdurchflutete Wohnzimmer. Ein Ort für gemeinsame Stunden und Entspannung. Der Wohnbereich im Erdgeschoss verfügt über eine Fußbodenheizung und wurde, wie alle weiteren Zimmer des Hauses, mit Aqua-Laminat ausgestattet. Ein stilvolles Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer im hinteren Bereich ergänzen diese Wohnebene.

Auf der linken Seite befindet sich die helle, hochwertige Küche, die viel Platz und Ordnung im Alltag bietet. Angrenzend befindet sich ein kombinierter Waschraum und Abstellkammer. Anschließend steht Ihnen noch ein zusätzliches Gästezimmer zur Verfügung, das privaten Raumkomfort für Besucher schafft.

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen sie in das obere Geschoss, wo ihnen das großzügige Schlafzimmer, mit direktem Zugang zum elegant gestalteten Tageslichtbad mit Dusche, einen privaten Rückzugsort bietet. Eine separate, großzügige Ankleide mit Zugang zur Lounge rundet diese Ebene perfekt ab.

Das 2. Obergeschoss überzeugt mit zwei freundlichen Kinderzimmern. Den Kindern steht ebenfalls ein stilvolles Tageslichtbad mit Dusche zur Verfügung. Ein zusätzlicher Bereich bietet Stauraum und Zugang zur Dachterrasse.

Hinter dem Haupthaus befindet sich ein abgeschlossener Bereich mit einer 2 – Zimmer – Wohnung, die zum Anbau gehört. Die Wohnung ist direkt vom Innenhof aus zugänglich und bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Perfekt als Büro, Gästearpartment oder für weitere persönliche Nutzungsmöglichkeiten.

Für zusätzlichen Komfort ist das Haus mit einer modernen Videoüberwachung ausgestattet, damit sie bequem von innen sehen können, wer das Haus betritt. Ein modernes und komfortables Feature.

Die Immobilie verfügt über zwei Garagen, ist vollunterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Diese exklusive Immobilie wurde kernsaniert und verbindet den Charme eines durchdachten Grundrisses mit moderner, nachhaltiger Bausubstanz. Aus der Kombination von erstklassiger Ausstattung und stilvollen Details wird so ein Zuhause mit echtem Wohlfühlcharakter.

Lassen Sie sich diese exklusive Immobilie nicht entgehen, und vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Lage

Brombachtal überzeugt durch seine idyllische, naturnahe Lage im Odenwald und bietet gleichzeitig eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Die Gemeinde ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt und zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre sowie ein gewachsenes, angenehmes Umfeld aus.

Eine Grundschule, Kindergärten, Ärzte, Apotheke sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen und umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sind in den naheliegenden Städten, wie z. B. Bad König, Höchst (Odw.) und Michelstadt, schnell erreichbar. Schulen und die umliegenden Ortschaften sind, mit den Buslinien 31 und 35, gut in den öffentlichen Personennahverkehr integriert. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraßen B45 und B47 sind auch größere Städte komfortabel erreichbar.

Brombachtal verbindet ländliche Lebensqualität mit praktischer Alltagsnähe – ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch gut angebunden sein wollen.

## Ausstattung Beschreibung

- 2 Garagen
- Vollunterkellert
- Ölheizung (Viessmann)
- Gäste-WC
- Moderne Tageslichtbäder mit Dusche
- Moderne Einbauküche
- Aqua-Laminat
- Fußbodenheizung EG
- Gästezimmer
- Dachterrasse
- Wintergarten
- Abstellkammer
- Waschraum
- Boden EG 2021 Höhengleich mit 7cm Estrich
- Kellerdecke 2021 Wärmedämmung 15cm
- Außenfassade 2021 Wärmedämmung 10cm
- Dachboden 2021 Wärmedämmung 15cm
- Dach 2021 mit Tonziegeln der Marke „Erlus“  
neu eingedeckt und gedämmt
- Trinkwasser- und Abwasserinstallation 2021 vollständig erneuert
- Heizungsverrohrung 2021 komplett neu hergestellt
- Elektrik 2021 erneuert
- Fenster mit Doppelverglasung 2021 erneuert (Schüco)
- Türkommunikations- und Kamerasystem, inkl. Freisprechfunktion
- Elektrische Rollos im EG

## Sonstige Angaben

Schlussbemerkung:

Lassen Sie uns abschließend darauf hinweisen, dass dieses Exposé von uns nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Wir haben uns hierbei auf Informationen und/oder Unterlagen gestützt, die uns seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt worden sind, so dass wir keinerlei Gewähr übernehmen können.

Maklercourtage:

Das vom Käufer der Immobilie zu zahlende Maklerhonorar beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis und ist bei Unterzeichnung des Kaufvertrages verdient und zur Zahlung fällig. Alle Daten beruhen auf Angaben des Verkäufers.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.