



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-FB-58531

**Endlich ein Familienhaus für uns!!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**389.000,00 €**  
**3,57 % v. KP. inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>92,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>19,0 m<sup>2</sup></b>     |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>245,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Gesamtfläche</b>          | <b>138,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>5,0</b>                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>3,0</b>                    |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>3,0</b>                    |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1992</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>Gepflegt</b>               |
| <b>Letzte Modernisierung</b> | <b>2021</b>                   |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>               |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b>            |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen, Laminat</b>       |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Gas</b>                    |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Freiplatz</b>              |
| <b>Gartennutzung</b>         |                               |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>                 |
| <b>Abstellraum</b>           |                               |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Energieausweistyp**

**Gültig bis**

**Energiebedarf**

**Energieträger**

**Energieeffizienzklasse**

**Ausstelldatum**

**Geltende EnEV**

**Gebäudeart**

**Bedarfsausweis**

**29.04.2031**

**165**

**Gas**

**E**

**29.04.2021**

**2014**

**Wohngebäude**

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Brensbach: Brensbach ist eine Gemeinde im südhessischen Odenwaldkreis mit ca. 5.000.- Einwohnern.***

***Diese charmante Wohnimmobilie ist in einer ruhigen und beschaulichen Gegend gelegen, die besonders durch ihre natürliche Umgebung und freundliche Gemeinschaft besticht. Die Adresse befindet sich in einem verträumten Wohngebiet von Brensbach, das ideal für Menschen ist, die nach einer friedlichen und entspannten Lebensweise suchen.***

***Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten und Freizeitmöglichkeiten, die den Alltag angenehm gestalten. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Parkplätze, die eine bequeme Erreichbarkeit sicherstellen. Familien mit Kindern finden den nächstgelegenen Spielplatz in unmittelbarer Nähe, was die Gegend besonders für Familien attraktiv macht.***

***Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestelle in der Heidelberger Straße gewährleistet, die in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist. Für Pendler und Reisende ist der nächstgelegene internationale Flughafen innerhalb von 45 Autominuten erreichbar, während die Autobahnen A5 und A67 ebenfalls in ca. 30 Minuten Fahrtzeit zugänglich sind, wodurch sich flexible Mobilität ergibt.***

***Die Straße selbst zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser und großzügige Gärten aus. Trotz der ländlichen Lage ist es nicht weit zu den alltäglichen Versorgungseinrichtungen.***

***Brensbach selbst überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitsversorgung in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern machen das Pendeln in umliegende Städte unkompliziert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

**" Einziehen und wohlfühlen - Ein modernes Reiheneckhaus mit Garten, Außenstellplatz und Keller !"**

**In einer ruhigen und idyllischen Wohngegend im charmanten Ort Brensbach erwartet Sie ein einladendes Einfamilienhaus als Reiheneckhaus im Jahr 1992 gebaut worden. Diese Immobilie bietet eine Kombination aus großzügigem Platzangebot, familienfreundlicher Umgebung und einer malerischen Landschaft, die sowohl Naturfreunde als auch Familien ansprechen wird.**

**Auf einem gepflegten Grundstück gelegen, präsentiert sich das Haus mit einer Wohnfläche von etwa 92 Quadratmetern, verteilt auf zwei Etagen. Weiterhin noch mit einer Kellerfläche ( Nutzfläche ) von ca. 46 m<sup>2</sup>.**

**Das bietet somit eine Gesamtfläche von ca. 138 m<sup>2</sup>. Der klassische Grundriss umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer. Jeder Raum profitiert von einer durchdachten Anordnung, die sowohl Privatsphäre als auch gemeinschaftliches Wohnen ermöglicht. Die großen Fensterflächen sorgen für reichlich Lichteinfall und eine freundliche Atmosphäre.**

**Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist offen gestaltet und führt zu einer modernen Küche, die durch ihre Funktionalität und Eleganz überzeugt.**

**Die Einbauküche soll gegen VHB verkauft werden. Ein gepflegter und pflegeleichter Garten mit einer schönen Terrasse ( ca. 22 m<sup>2</sup> ) und ein Gartenhaus mit Stromanschluß sorgen für genügend Freizeitaktivitäten, Gartenarbeit oder einfach zum Entspannen.**

**Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie ein großzügiges Bad mit Badewanne und separater Dusche. Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller, der zudem Platz für eine Waschküche und ein Hobbyraum ( zum Feiern ) bereitstellt. Ein Highlight sind die 3 Stellplätze direkt am Haus, welche ausreichend Parkmöglichkeiten garantieren.**

**Brensbach selbst überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitsversorgung in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsadern machen das Pendeln in umliegende Städte unkompliziert.**

**Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen und die Vorteile des Landlebens mit einer guten Anbindung an städtische Annehmlichkeiten verbinden möchten. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses charmante Haus in Brensbach Ihnen bietet, und lassen Sie sich von seinem Potenzial begeistern.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

### **ZIMMERAUFTEILUNG:**

- Untergeschoss ( Keller): Treppenabgang, HWR, Abstellraum, Heizungsraum, Hobbyraum.
- Erdgeschoss: Flur+Diele, Gäste-WC mit Fenster, Abstellraum, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Garten, Küche.
- Dachgeschoss: Flur, Badezimmer mit Dusche und Wanne, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 ( oder Ankleide), Elternschlafzimmer. Das Kinderzimmer 1 und das Elternschlafzimmer haben einen Zugang zum Balkon.

*Die Fußböden sind mit hellen und modernen Fliesen verlegt und in den Schlafräumen finden Sie ein Laminatboden vor. Die Heizung ist eine moderne Gasheizung und die Beheizung der Räume erfolgt über Wandheizkörper.*

**GARTEN:** Terrasse, Grünfläche mit Pflanzen und Baumbestand und ein Gartenholzhaus ( Abstand VHB ).

### **STELLPLATZ:**

*Das Haus hat 3 Außenstellplätze.*

*Ein Stellplatz wurde zusätzlich noch erworben.*

*Haus € 389.000.- + 10.000.- Stellplatz 3, Gesamt € 399.000.-*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

### **Allg. Informationen:**

**Gerne können Sie uns auch nach telefonischer Rücksprache in unserem Büro in Obernburg besuchen:**

**Büro FALC-Immobilien, Römerstraße 46, 63785 Obernburg,  
[www.falcimmo.de/Immobilien-Aschaffenburg.htm](http://www.falcimmo.de/Immobilien-Aschaffenburg.htm)**

**Für Rückfragen erreichen Sie mich auch unter: 0172-1416085 (Herr Frank Bablick) oder unsere kostenlose Hotline 0800-6460646.**

**Provision / Haftung: 3,57 % vom Kaufpreis inkl. der gültigen MwSt., verdient und fällig bei Vertragsabschluß bzw. Zuschlag vom Käufer / Verkäufer zu zahlen.  
Der Makler ist hier in Form als Doppelmakler tätig.**

**Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenabschluß, Irrtum und Auslassungen bleiben uns vorbehalten.**

**Alle Angaben erhalten wir von Dritten, insbesondere Angaben über Fläche ( m<sup>2</sup>-Angaben ) und Zustand, Mieteinnahme und objektbezogene Daten. Eine eigene Haftung auf Richtigkeit und Vollständigkeit wird daher ausgeschlossen.**

**Alle Angaben haben wir von Dritten oder dem Eigentümer erhalten.**

**Unser Expose ist nur für Sie bestimmt und eine Weitergabe an Dritte inklusive aller Informationen an Dritte ist unzulässig bzw. nur nach Rücksprache mit uns gestattet.**

**Das Expose dient Ihnen nur als ersten Eindruck ohne rechtliche Gewährleistung.**

**Alle Angaben zum Objekt erfolgen in Namen unseres Auftraggebers und dienen Ihnen als Interessent einen ersten Eindruck zu bekommen.**

**Termine für Besichtigungen sind nur über unser Büro Falc Immobilien Aschaffenburg/ Obernburg durchzuführen.**

**Das Objekt befindet sich im Alleinauftrag.**

**EA: B, GAS, BJ 1992, 165 kWh/(m\*a),E.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

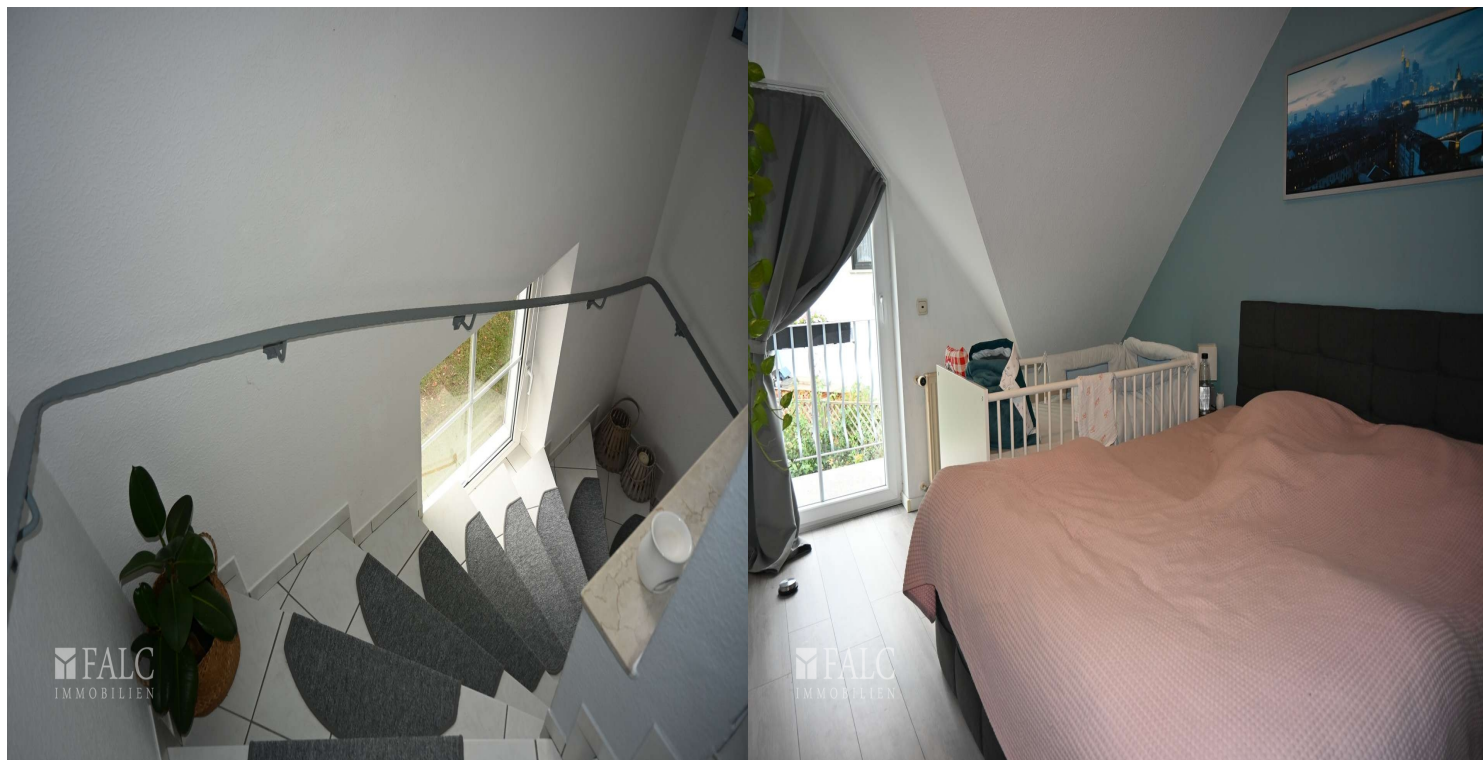
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

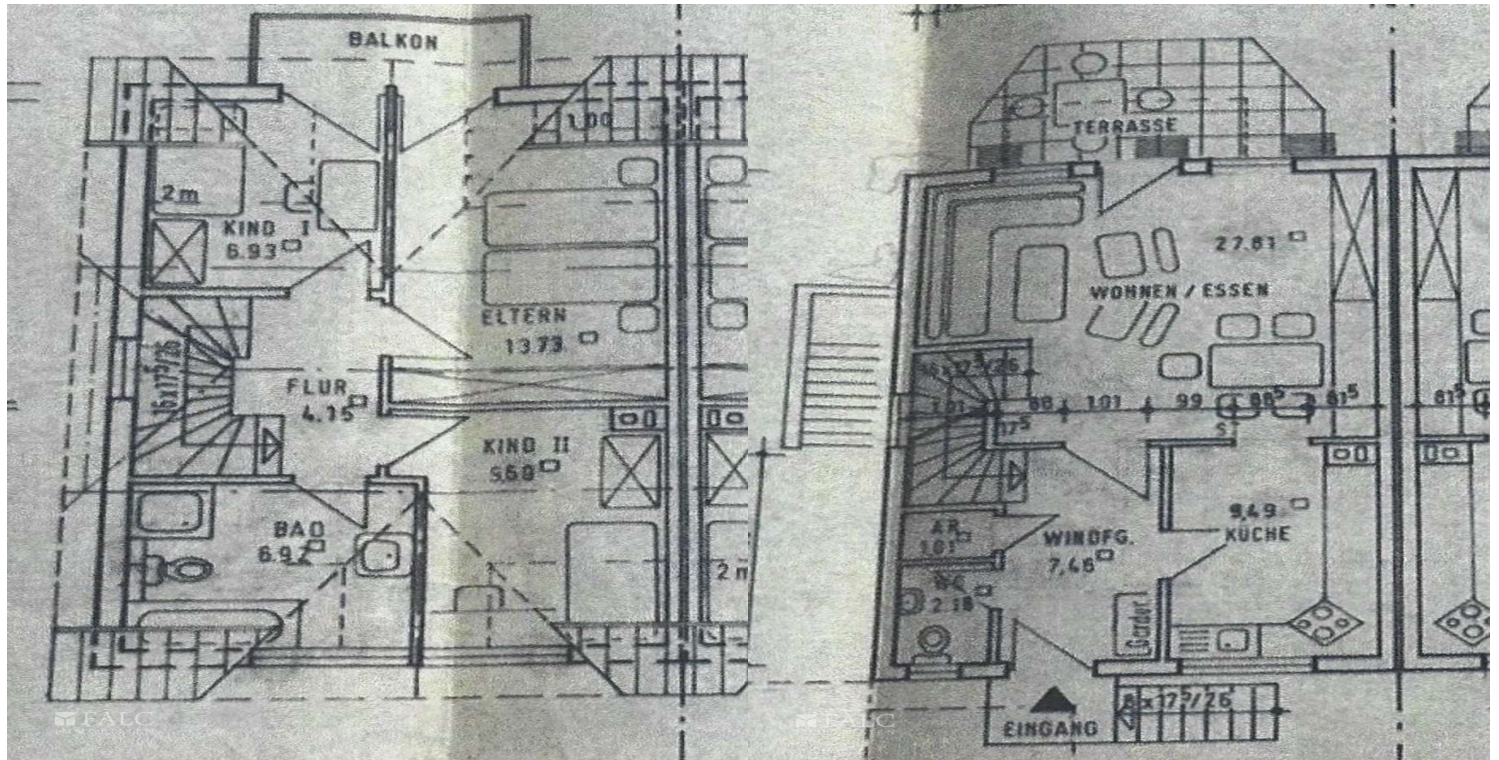
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

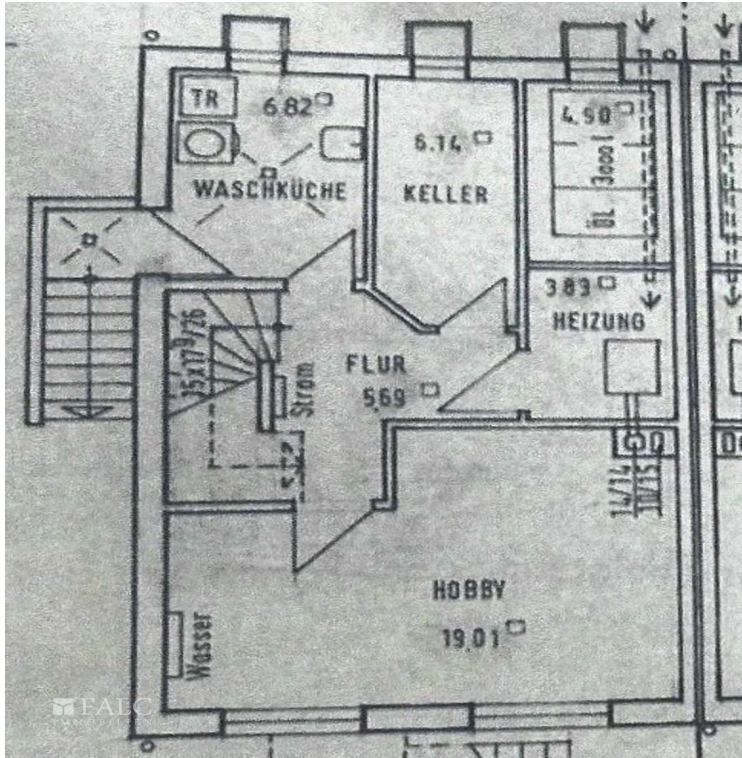
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)