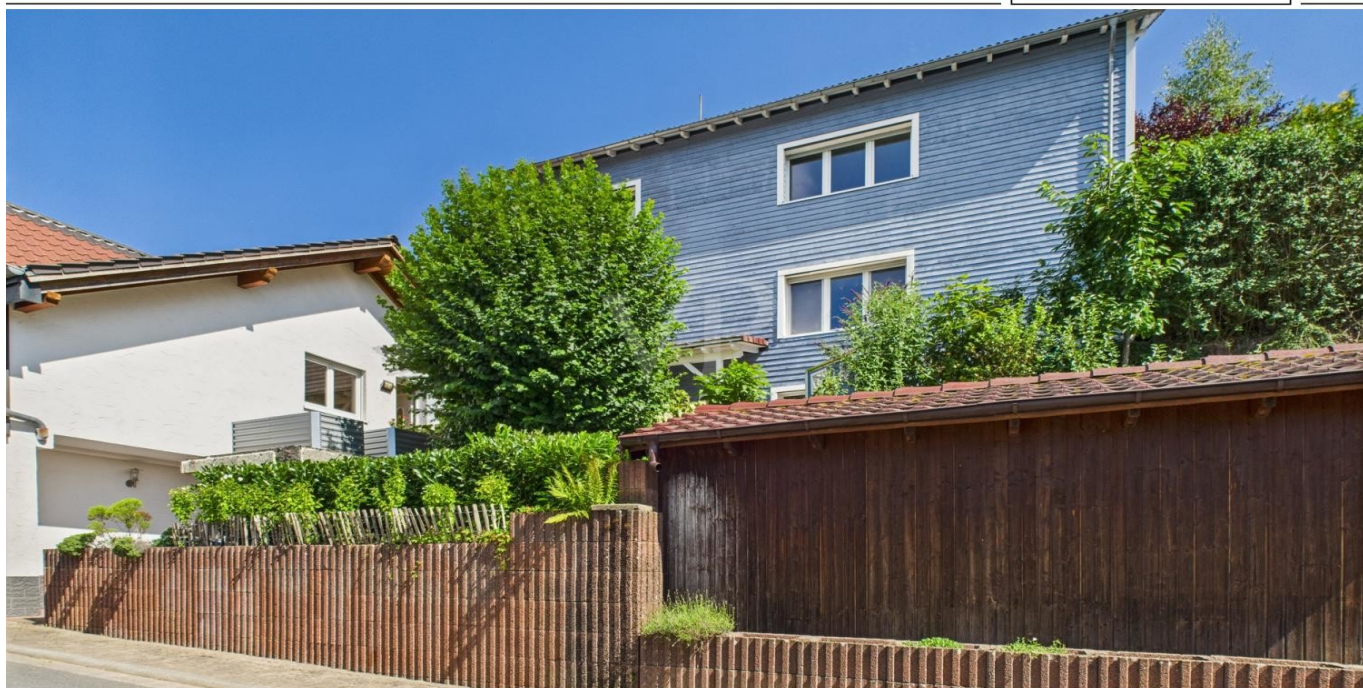


Lützelbach / Haingrund

Spektakulärer Panoramablick - EFH mit separatem Studio

CODICE OGGETTO: 25007039



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m²

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007039	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 175 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Caminetto
Anno di costruzione	1964		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	204.50 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.10.2033	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



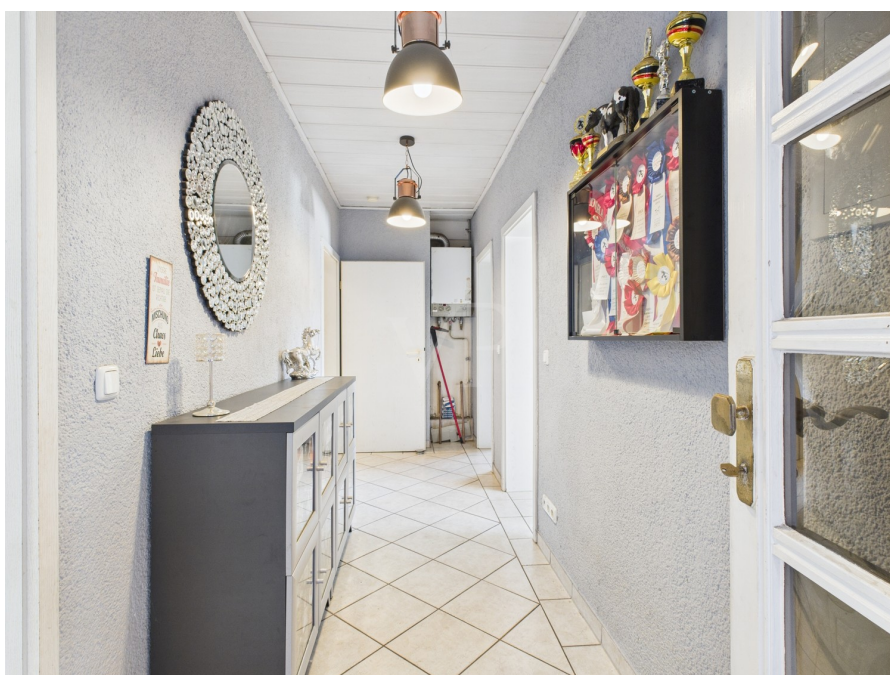
CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



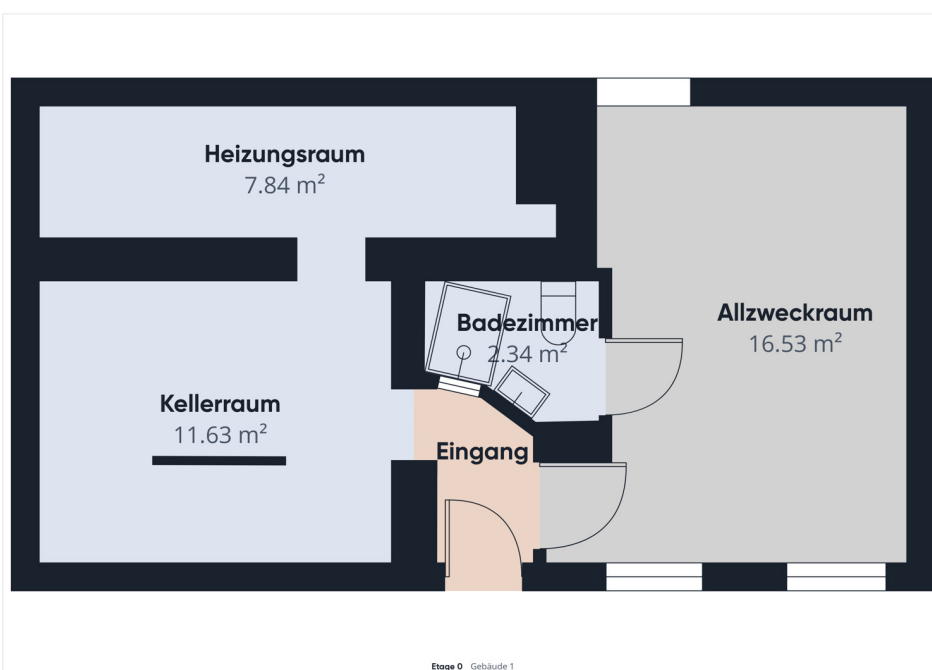
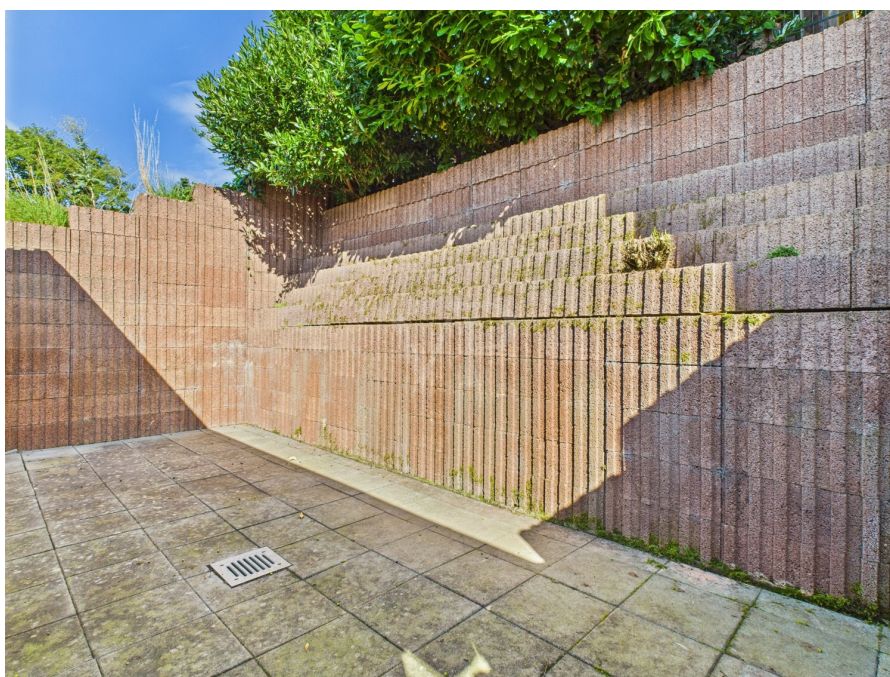
CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



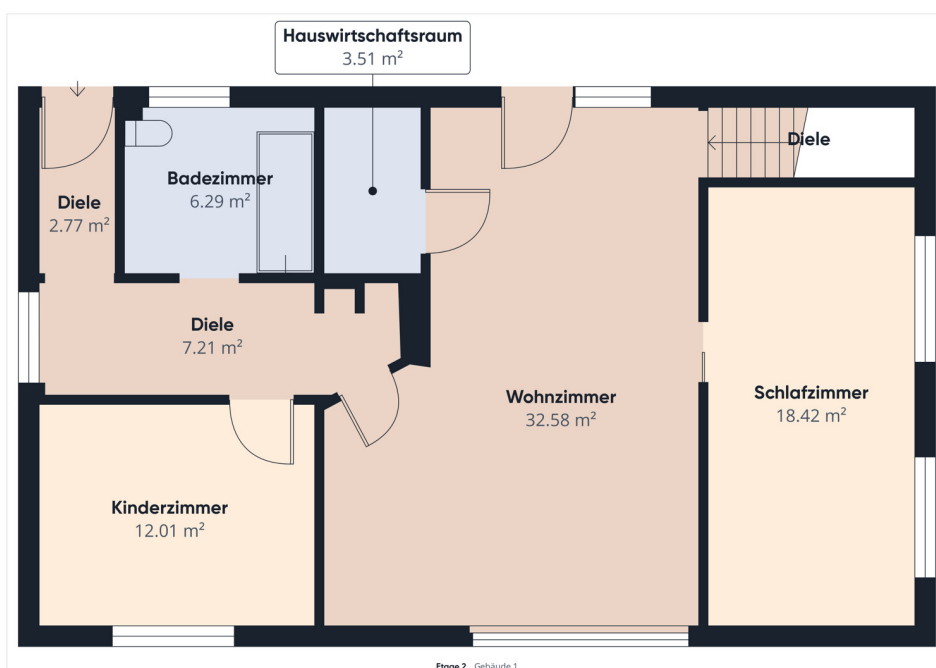
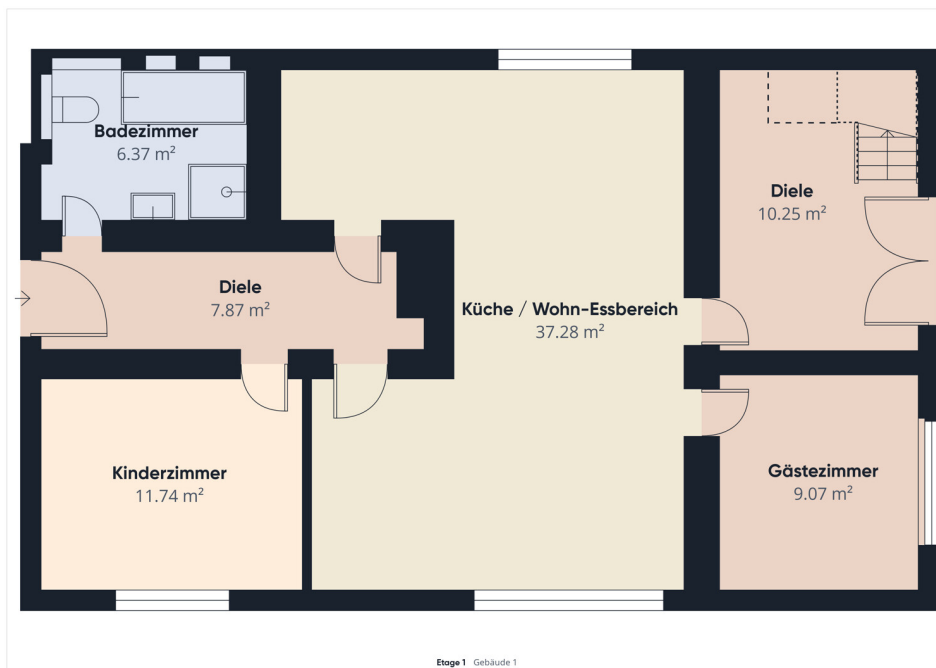
CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



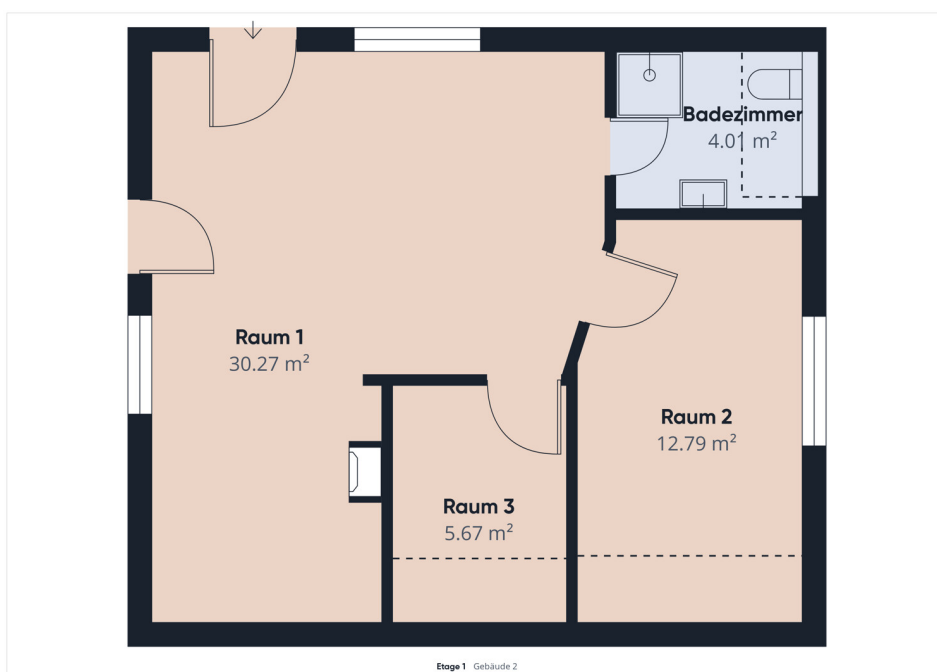
CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Una prima impressione

Hell und freundlich präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Auf ca. 175 qm Wohnfläche bieten die großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Räume ausreichend Platz für die junge Familie.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ortsrand und bietet einen spektakulären Ausblick in die Natur. Das Haus verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung und überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen, die in den vergangenen zwei Jahrzehnten vorgenommen wurden.

Vor rund 20 Jahren erfolgte eine umfassende Kernsanierung. Dabei wurden die Elektrik, die Wasserleitungen, das Dach, die Zimmertüren, Heizkörper sowie die Bodenbeläge erneuert. Zusätzlich wurden im Laufe der Jahre weitere Renovierungen vorgenommen, wie der Austausch sämtlicher Fenster und jeweils ein neues Bad im Erd- und Obergeschoss. Im Jahr 2012 wurde eine hochwertige Außendämmung mit Steinwolle angebracht, sowie die Fassade neu verkleidet und gestrichen. Der Heizkessel wurde 2017 erneuert.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen Flur und bietet ein modernes Badezimmer mit Wanne und separater Dusche. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Kinder- oder Gästezimmer. Die offene Küche grenzt direkt an den großzügigen Wohn-/Essbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein sehr geräumiges Wohnzimmer mit traumhaftem Ausblick in den Odenwald. Hell und freundlich präsentieren sich das Elternschlafzimmer und ein weiteres Kinderzimmer. Der Blick aus jedem dieser Fenster ist atemberaubend – hier finden Sie erholsamen Schlaf und werden morgens von der Natur geweckt! Ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Standwanne komplettieren diese Ebene.

Die Außenanlage ist sehr idyllisch und liebevoll angelegt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die drei großen Terrassen schaffen ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Ein Highlight ist der 2022 installierte Pool mit moderner Salzwassertechnik und Wärmepumpe, der insbesondere an warmen Tagen für Abkühlung sorgt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung. Im Keller befindet sich ein Holzvergaser, dessen wasserführendes System über zwei Pufferspeicher das gesamte

Haus mit Wärme versorgt. Optional besteht die Möglichkeit, den Holzkessel durch einen Pelletkessel zu ersetzen. Zudem sind in beiden Etagen Anschlüsse für Kamin- oder Pelletöfen vorgesehen, was zusätzliche Flexibilität und Komfort bietet.

Ein weiteres Highlight ist das 2009 angebaute, lichtdurchflutete Studio. Hervorragende Räumlichkeiten um Wohnen und Arbeiten unmittelbar zu verbinden. Im unteren Bereich des Anbaus befinden sich 2 großzügige Garagen und eine kleine Werkstatt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen die beiden Garagen, ein Carport sowie 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Dettagli dei servizi

Ursprünglich handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Die Eigentümer haben es als Einfamilienhaus genutzt und mittels eines Durchbruchs und Treppe die beiden Wohnungen verbunden. Dies könnte problemlos wieder zurückgebaut werden. Es gibt zu jeder Etage einen eigenen Zugang und eine eigene überdachte Terrasse.
Kernsanierung vor ca. 20 Jahren :

-
- + Elektrik
 - + Wasserleitungen
 - + Heizkörper
 - + Dach
 - + Zimmertüren
 - + Böden

ca.

2007 : Fenster erneuert (Kunststoff-Isolierglas)

2010 : Bad im Erdgeschoss

2012 : Außendämmung mit Steinwolle

2012 : Verkleidung Fassade erneuert und gestrichen

2017 : Heizkessel erneuert

2022 : Bad im Obergeschoss

2022 : Aufbau-Schwimmbad (Salzwasserpool) mit Wärmepumpe

Informationen zur Heizung :

Im Keller befindet sich ein Holzvergaser, der mit Hilfe zweier Pufferspeicher durch ein wasserführendes System das Haus beheizt. Der Heizkessel könnte auch durch einen Pelletkessel getauscht werden. Auch besteht die Möglichkeit in den Etagen zusätzliche Kamin- oder Pelletöfen anzuschließen.

Studio (Anbau) : ca. 52 qm

aufgeteilt in 3 Räume und 1 Duschbad

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Tutto sulla posizione

Haingrund mit seinen ca. 966 Einwohnern gehört neben den Ortsteilen Lützel-Wiebelsbach, Seckmauern, Breitenbrunn und Rimhorn zur Gemeinde Lützelbach und liegt im hessischen Odenwald. Die bayerische Landesgrenze ist nur ca. 5 km entfernt.

Naturliebhaber, Mountainbiker und Wanderfreunde kommen in dieser schönen Gegend ganz auf Ihre Kosten. So bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Ausflüge in den Odenwald sowie ins angrenzende bayerische Maintal mit seinen Weinorten, den beliebten Häckerwirtschaften und dem schönen, farbenprächtigen Spessart. Aber auch die Erkundung der nahe gelegenen Breuburg oder ein Besuch in den entzückenden Odenwaldstädten Erbach, Michelstadt und Bad König sind nur einige Anregungen für Ihre Freizeitgestaltung.

Zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich im benachbarten Seckmauern. Alle weiterführenden Schulen können z.B. in Höchst, Erbach und Michelstadt oder auch im Bayerischen Erlenbach und Elsenfeld besucht werden.

Haingrund hat durch die nur 5 km entfernte B 469 eine hervorragende Anbindung nach Aschaffenburg, Frankfurt und Miltenberg. Die nächsten Autobahnanschlüsse zur A3 (Frankfurt / Würzburg) sind Stockstadt (27 km) oder Rohrbrunn (34 km). Den Flughafen Frankfurt erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 204.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com