

Lützelbach

## Modernized apartment building: Spacious living experience

*Property ID: 25177026a*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 999.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 425 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 742 m<sup>2</sup>

Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach**

## At a glance

Property ID	25177026a	Purchase Price	999.000 EUR
Living Space	ca. 425 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	15	Condition of property	Modernised
Bedrooms	7	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 136 m <sup>2</sup>
Year of construction	1964	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 3 x Garage		

Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	94.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



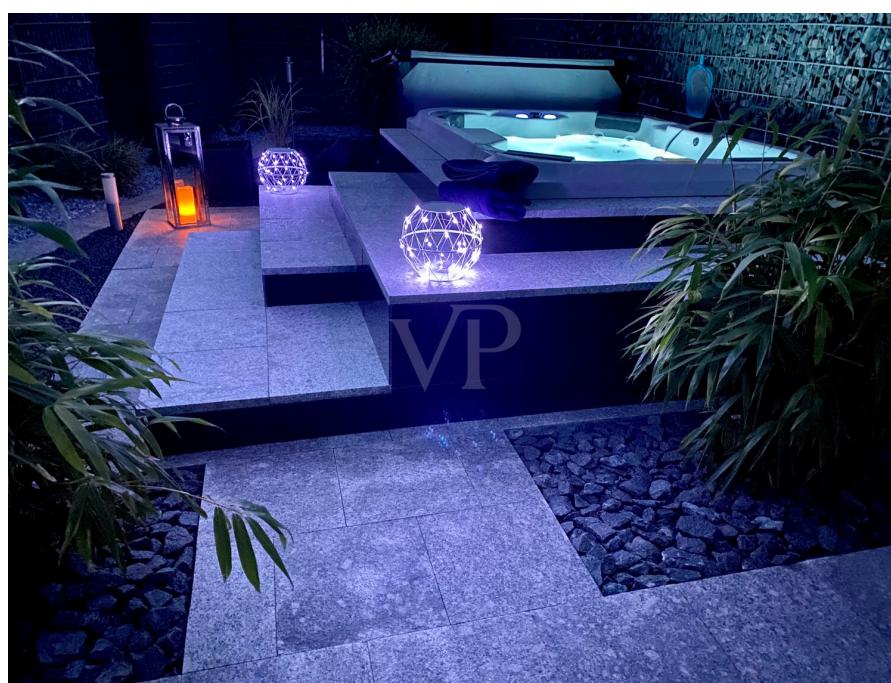
Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



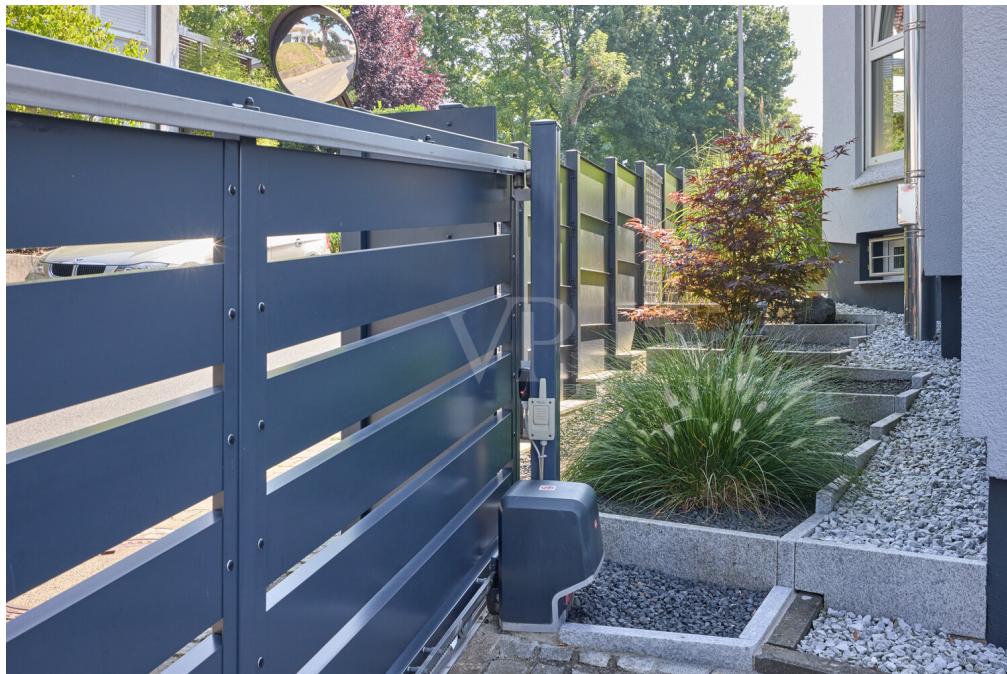
Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



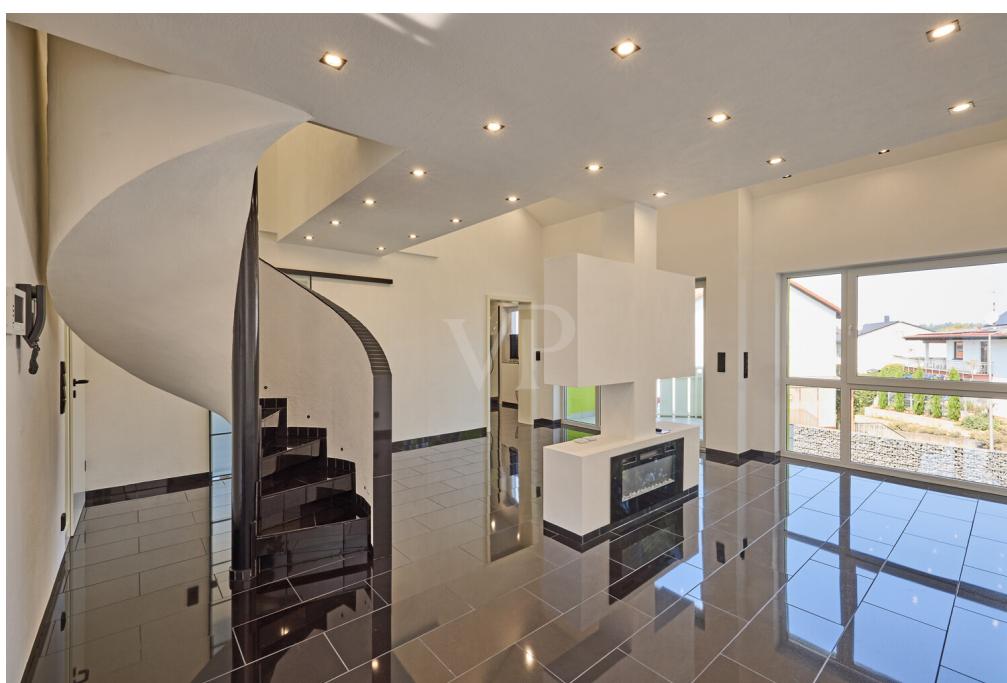
Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



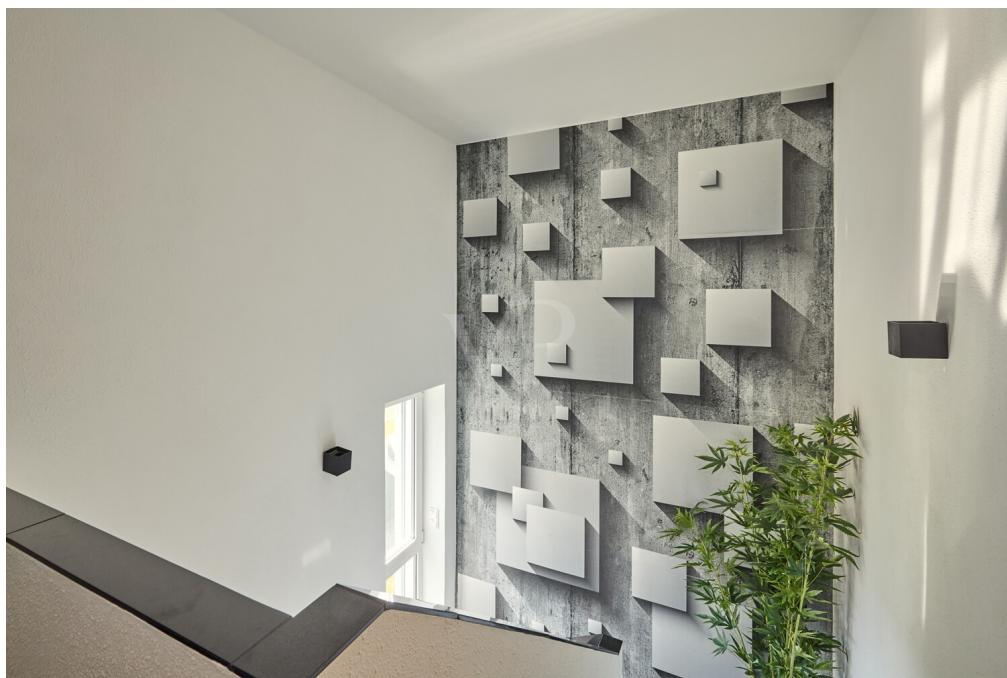
Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



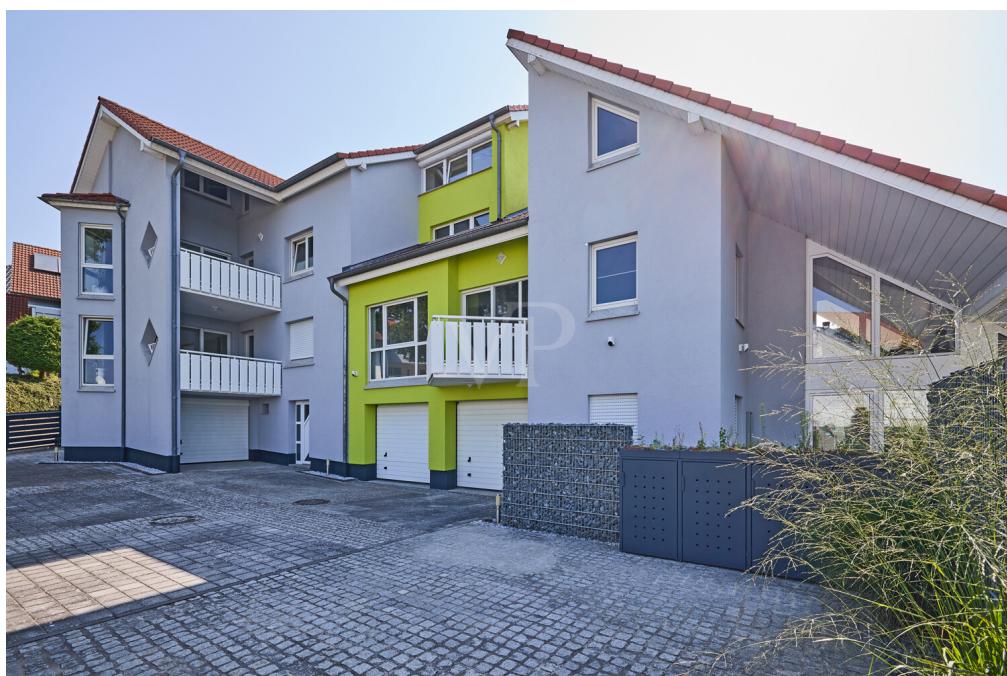
Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## The property



**Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach**

## A first impression

Architect-designed home at its finest. This modernized multi-family home, originally built in 1964, boasts a generous living area of approximately 425 m<sup>2</sup> on a well-maintained plot of about 742 m<sup>2</sup>. Completely renovated, extended, and with an additional story added in 1996, the house tripled its living space. A total of 15 well-designed rooms, including 7 bedrooms and 4 bathrooms, offer a versatile layout suitable for families, multi-generational living, or combining living and working. The property has undergone further extensive modernization and expansion in recent years. The exterior facade and roof are insulated, providing state-of-the-art energy efficiency in conjunction with the option of installing a photovoltaic system and solar thermal collectors. Heating is provided flexibly via a central heating system, supplementary underfloor heating in selected areas, and electric heating elements, ensuring a comfortable indoor climate year-round. The house impresses with its high-quality features and numerous premium details. Inside, you'll find a stylish combination of spacious, bright living areas and open-plan layouts. Elegant natural stone floors underscore the high-quality ambiance and ensure a pleasant feel and longevity. In most rooms, modern ceiling spotlights provide atmospheric lighting and a harmonious overall look. The property offers numerous comfort features: In the wellness area, an infrared sauna invites you to relax, while the outdoor whirlpool provides a retreat for restful moments. The low-maintenance rock garden simplifies garden upkeep and creates attractive, versatile outdoor spaces. The covered balconies and terraces offer space for socializing outdoors, protected from wind and weather. The cozy conservatory or loggia extends the living space and is ideal for relaxing in any season. A well-designed concept for built-in wardrobes provides ample storage space in the living rooms and bedrooms, creating a tidy and organized living environment. The property's location offers a pleasant combination of peaceful living and convenient access to essential amenities. Schools, shops, and leisure facilities are all within easy reach. In summary, this versatile multi-family home presents itself as an attractive option for discerning buyers who value spacious living areas, well-designed living concepts, and high-quality technical and aesthetic features. A viewing will give you the best impression – we would be happy to provide you with further information and arrange a personal appointment.

Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Details of amenities

- \* Außenfassade und Dach gedämmt
- \* PV Anlage möglich
- \* Solarthermie
- \* großzügige Raumkonzepte
- \* Internet (bis 50 mBit)
- \* alle Fenster inclusive Dachflächenfenster mit elektr. Rollläden
- \* hochwertige Natursteinböden
- \* Infrarotkabine
- \* vernetzte Rauchmelder
- \* Whirlpool außen
- \* liebevoll angelegter Steingarten
- \* Design-Feuerstelle
- \* diverse Wasserspiele
- \* Effektbeleuchtungen Außen
- \* Gabionenwände als Sichtschutz
- \* 2 gemütliche Wintergärten/Loggia
- \* überdachte Terrasse
- \* elektrische Garagentore
- \* Einfahrtstor elektrisch mit Fernbedienung
- \* durchdachtes Einbauschranken-Konzept
- \* Alarmanlage Innen-/Außenüberwachung
- \* Gegensprechanlage mit Kameras und Zugangskontrolle
- \* Müllbox (4-fach) Metall mit Pflanzdach
- Möbel können komplett übernommen werden
- u.v.m.

**Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach**

## All about the location

Lützel-Wiebelsbach ist die Kerngemeinde der Gemeinde Lützelbach im südhessischen Odenwaldkreis.

In Lützel-Wiebelsbach befindet sich das örtliche Rathaus. Zur Infrastruktur des Ortes gehören: 2 Kindergärten, Grundschule, Allgem. Arzt, Zahnarzt, Apotheke, Bäckerei/Cafe, örtlicher Einkaufsmarkt, 2 Banken, Poststelle.

Weiterhin gehören zur Gemeinde Lützelbach die Ortsteile Seckmauern, Haingrund, Breitenbrunn und Rimhorn.

Die Erschließung erfolgt über Höchst (B45), Breuberg (B426) und Wörth am Main (B469). Somit ist gewährleistet, dass alle Zentren des Rhein-Main-Gebietes schnell und problemlos erreichbar sind.

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.

Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 94.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25177026a - 64750 Lützelbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)