

Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

# Familienleben genießen: Haus mit großzügigem Gartenparadies

*Property ID: 26297004*



**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 213,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.145 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

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

Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## At a glance

Property ID	26297004	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 213,87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 24 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1978		
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.04.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



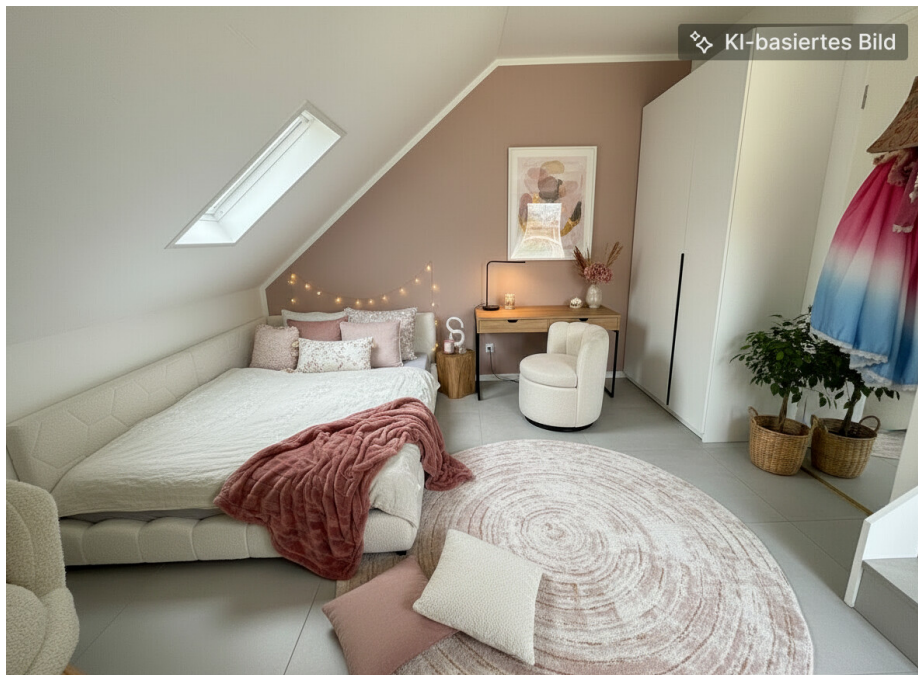
Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



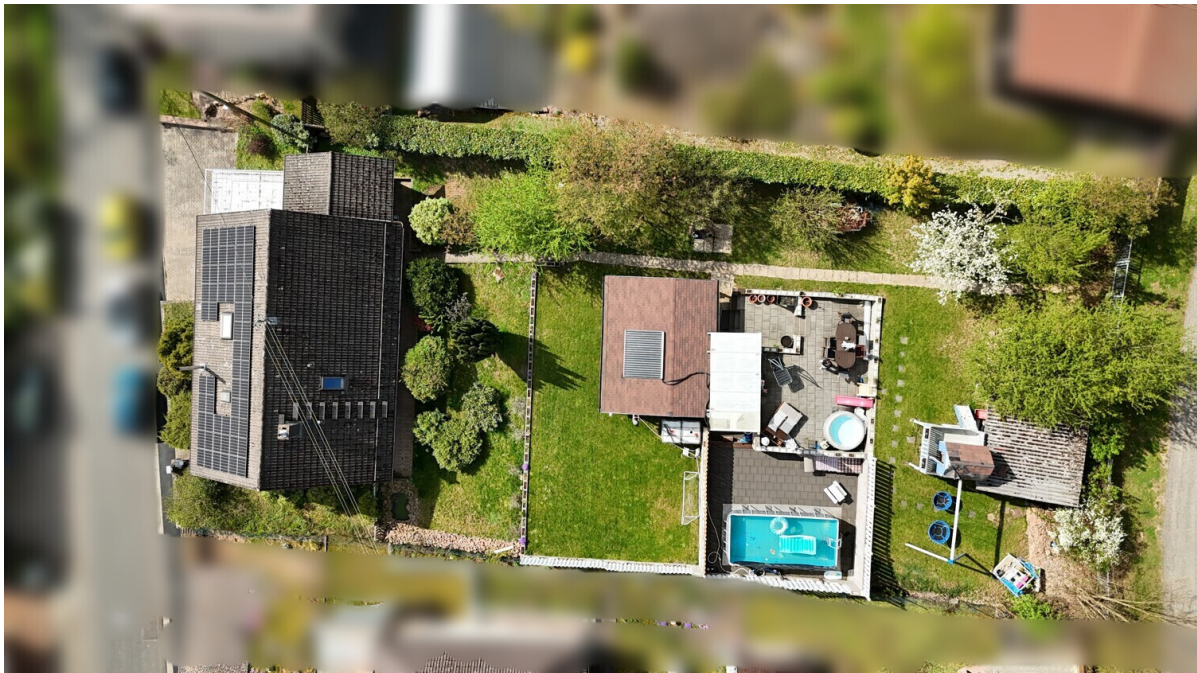
Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property



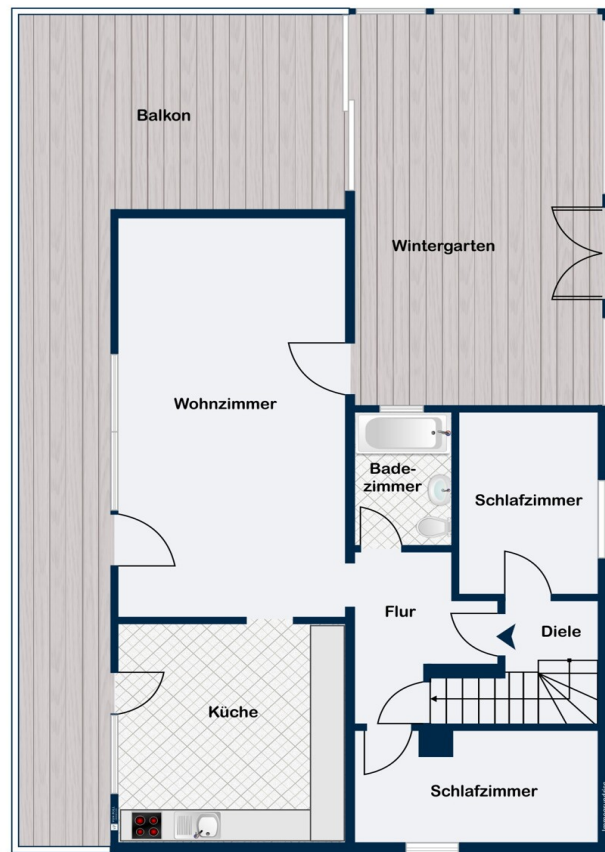
Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## The property

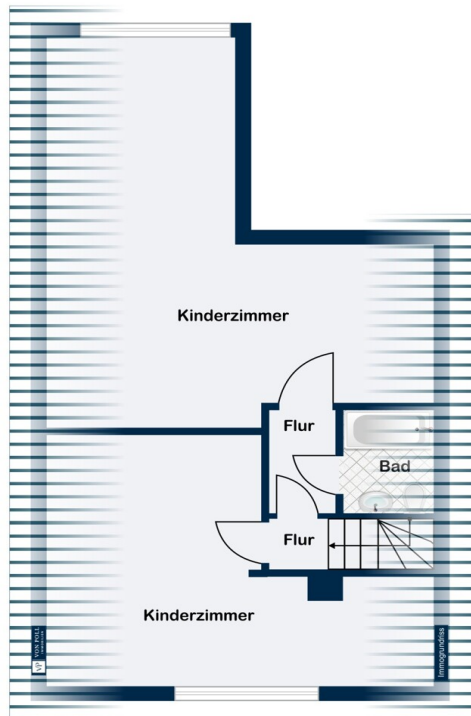


Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

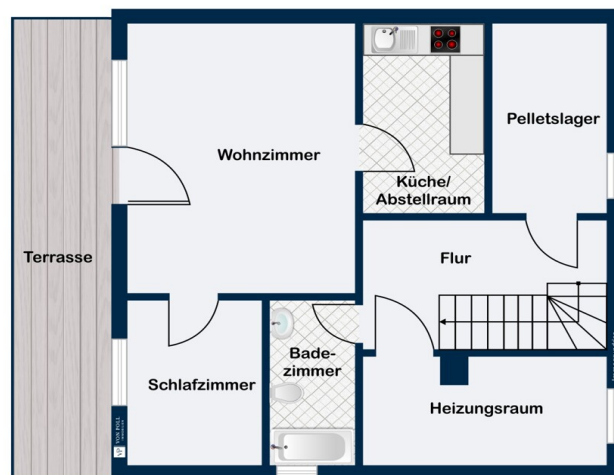
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa ca. 214 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 1.145 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eröffnet seinen zukünftigen Eigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1978 in Massivbauweise errichtete Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden Zustand. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Dachgeschossbereich, in dem zwei geräumige Kinder- bzw. Jugendzimmer und ein WC mit Waschtisch untergebracht sind.

Das Einfamilienhaus verfügt über sieben Zimmer und eignet sich mit vier separat ausgewiesenen Schlafzimmern optimal für verschiedenste Wohnkonzepte – sei es für Paare, Familien oder für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Mit zwei vorhandenen Badezimmern bietet die Immobilie zusätzlichen Komfort; beide können noch nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden.

Die Ausstattung des Hauses kombiniert zeitgemäße Funktionalität mit bewährten Elementen. Die Wohnräume sind mit Vinyl, Laminat und Fliesen als Bodenbeläge gestaltet, was eine pflegeleichte und ästhetische Basis schafft. In sämtlichen Zimmern sorgen doppelverglaste Holzfenster sowie manuell bedienbare Rollläden für angenehmes Raumklima und zusätzliches Maß an Privatsphäre. Die Einbauküche ist im Kaufumfang enthalten und bietet sowohl praktische Arbeitsplätze als auch Stauraum für alle Kochutensilien.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal des Hauses ist der gemütliche Kaminofen, der besonders in der Übergangszeit wohlige Wärme verbreitet. Komplettiert wird das Heizkonzept durch eine moderne Pellet-Brennwertheizung aus dem Jahr 2023, die

eine effiziente und nachhaltige Beheizung ermöglicht. Ergänzt wird sie durch die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2020 mit einer Leistung von 9kW sowie integriertem Batteriespeicher. Damit profitieren die Bewohner von einer nachhaltigen Stromerzeugung und können einen Großteil ihres eigenen Energiebedarfs decken.

Der großzügige beheizte Wintergarten bietet einen angenehmen Rückzugsort, unabhängig von Wetter und Jahreszeit, und erweitert den Wohnraum um eine Fläche, die vielfältig genutzt werden kann.

Der Außenbereich des Grundstücks eröffnet weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten und viel Platz zum Entfalten. Ein eigener Swimmingpool sorgt für Erholung und Badespaß für die ganze Familie. Das große Gartenhaus rundet das Angebot ab.

Die Garagen sind aufgrund der steilen Einfahrt nicht gut befahrbar, eröffnen jedoch interessante Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche. Sie könnten mit überschaubaren Umbaumaßnahmen zu den bereits vorhandenen Wohnräumen im Untergeschoß dazu genommen werden und so zu einer separaten Wohneinheit umgebaut werden, z.B. als vermietbare Ferienwohnung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den überzeugenden Qualitäten dieser Immobilie. Das Objekt bietet Ihnen Raum für neue Lebensentwürfe und wird den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen umfassend gerecht.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

**Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Details of amenities

EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1978, Massivbauweise

- Bodenbeläge: Vinyl, Laminat, Fliesen
- doppeltverglaste Holzfenster
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Einbauküche
- Kaminofen
- Pelletheizung aus 2023
- Wintergarten
- PV- Anlage
- Aufstell- Pool
- Gartenhaus
- Spielhaus für Kinder

**Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## All about the location

### Flörsbachtal

Die Gemeinde Flörsbachtal befindet sich im Südosten des Main-Kinzig-Kreises und umfasst vier Orte, Lohrhaupten, Kempfenbrunn, Flörsbach und Mosbach.

Flörsbachtal liegt mitten im Spessart in dem die Bundesstraße 276 verläuft. In südlicher Richtung gelangt man nach Lohr am Main und in nördlicher Richtung über Biebergemünd erreicht man die Autobahnauffahrt A66 die Fulda und Frankfurt verbindet. Unter anderem stellt die A66 eine Anbindung an die A7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets die Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen verbindet.

Die kleine Gemeinde bietet viele Freizeitaktivitäten in der Natur und ist bekannt als das Wanderparadies des Spessarts. Durch das große Wandernetz ist für jeden Geschmack etwas dabei, egal ob Pilz- oder Kräutersammler oder einfach nur Wildbeobachter. Für Wasserratten gibt es ein beheiztes Quellbad mit großer Wasserrutscher. Flörsbachtal bietet eine abwechslungsreiche Gastronomie die vom Schlemmerlokal bis hin zur bürgerlichen Küche reicht. Unter anderem gibt es vor Ort verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten, ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten und eine Grundschule. Eine Grund- und Mittelschule befindet sich in unmittelbarer Nähe in Frammersbach.

**Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Catherine Fehr

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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