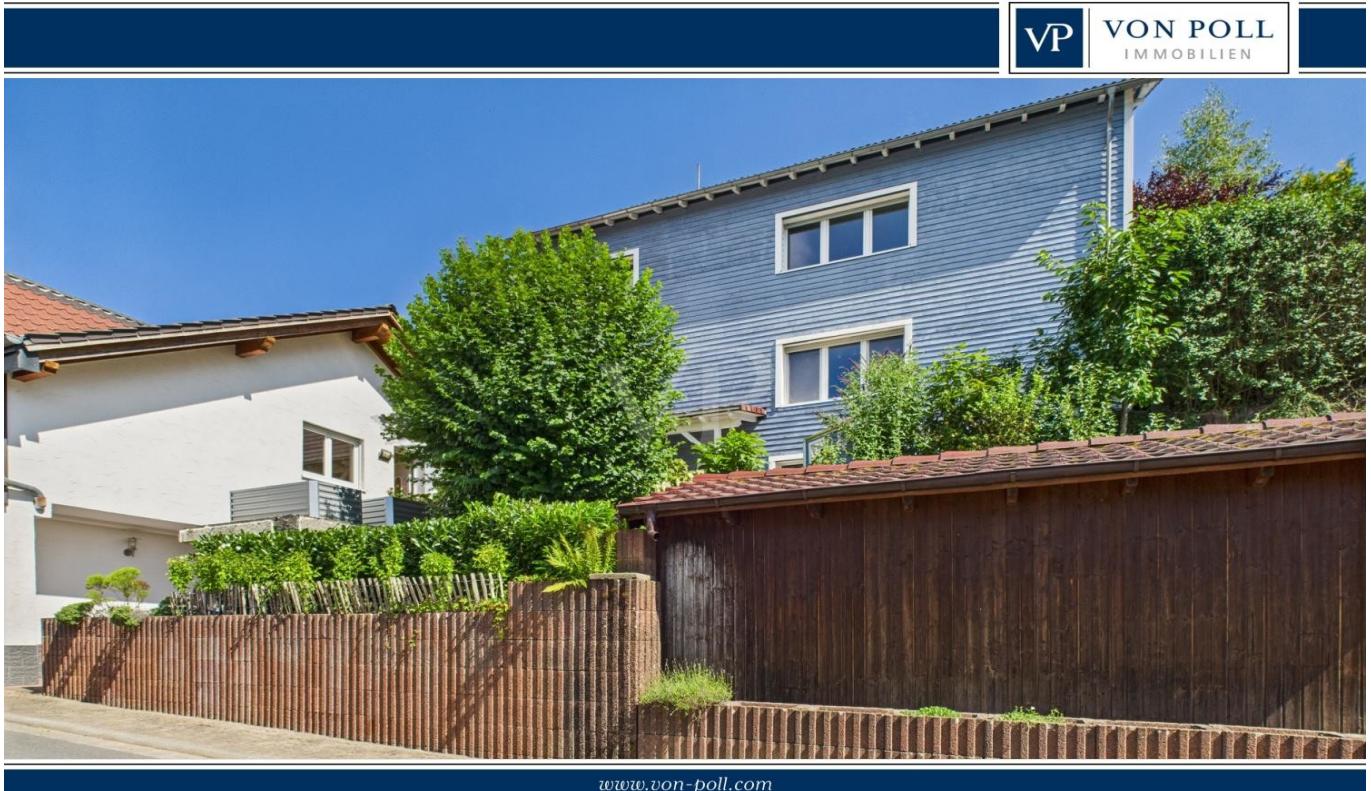


Lützelbach / Haingrund

## Spectacular panoramic views - detached house with separate studio

*Property ID: 25007039*



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

**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 672 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## At a glance

Property ID	25007039	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 175 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace
Bathrooms	2		
Year of construction	1964		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	204.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.10.2033	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



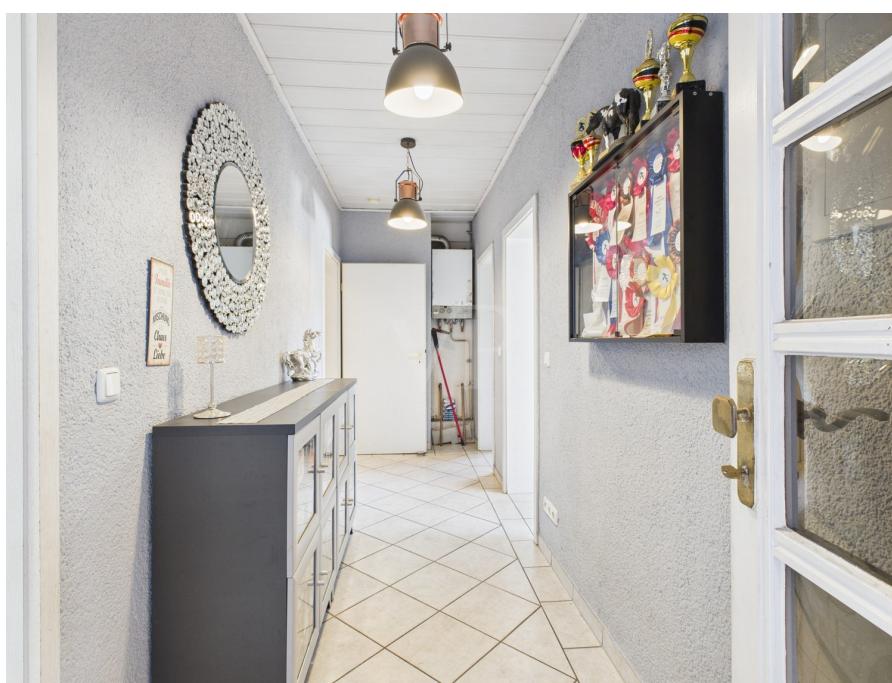
Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

# The property



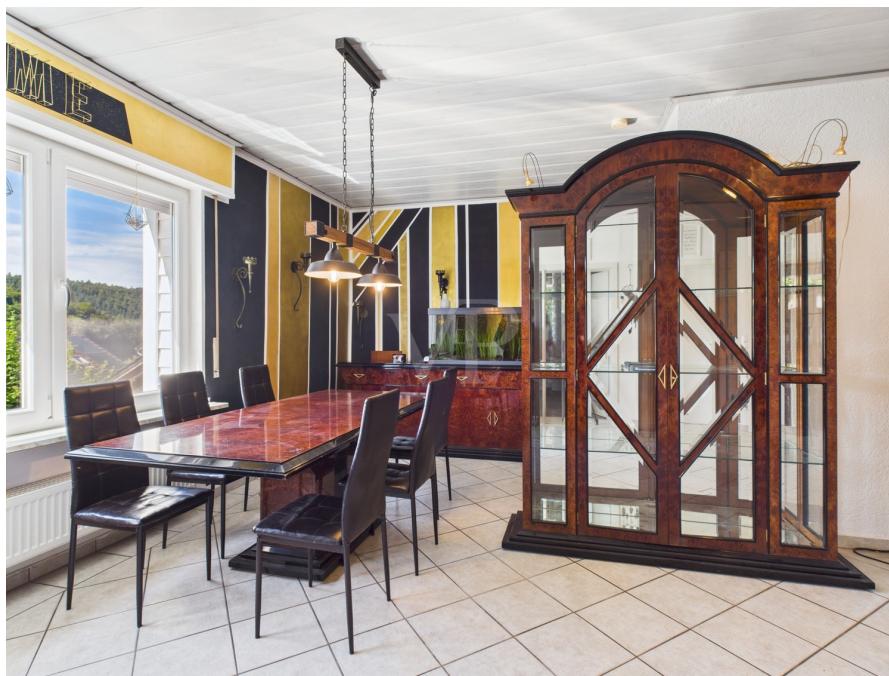
Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



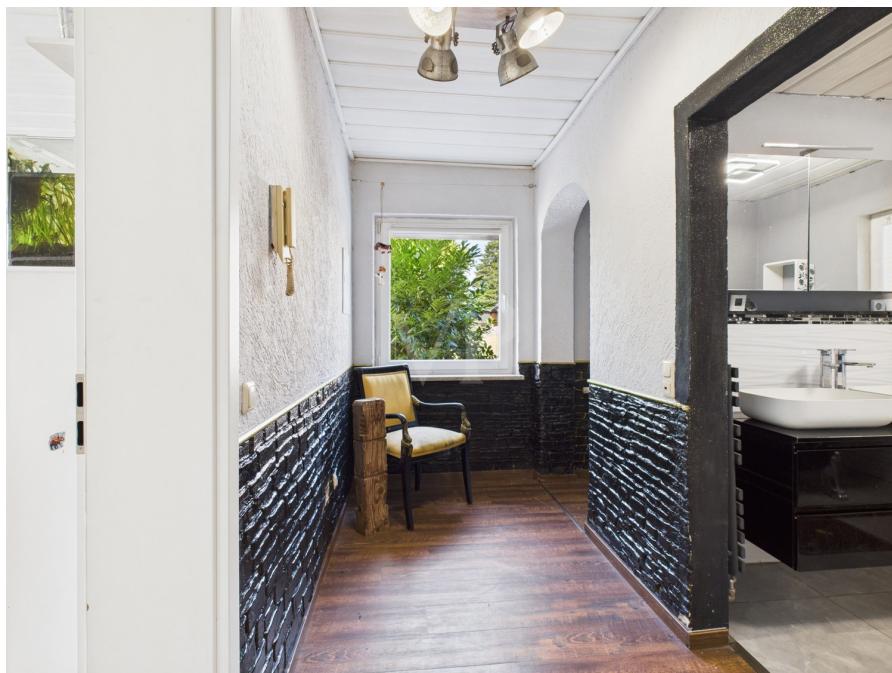
Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



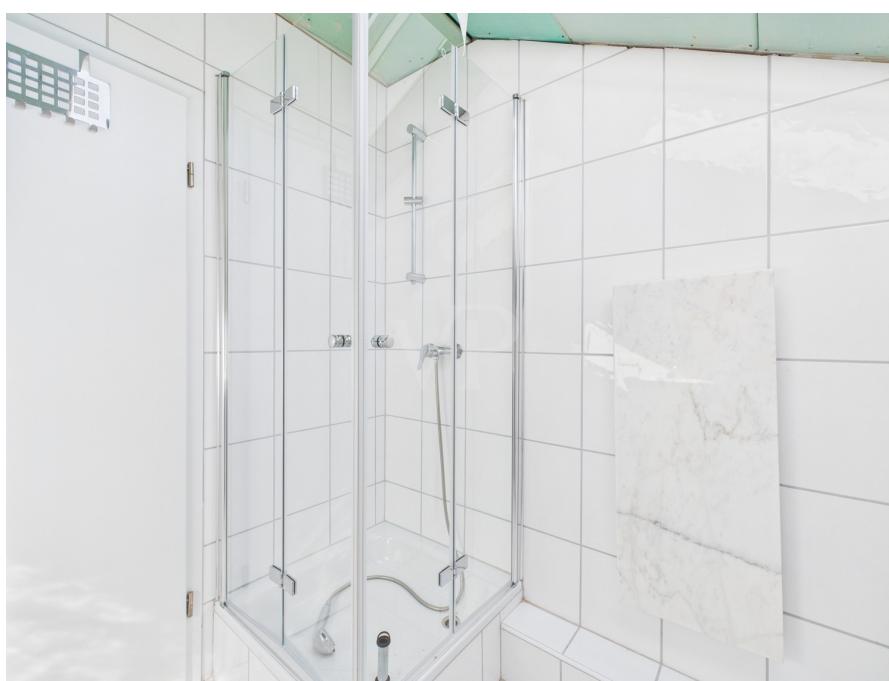
Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



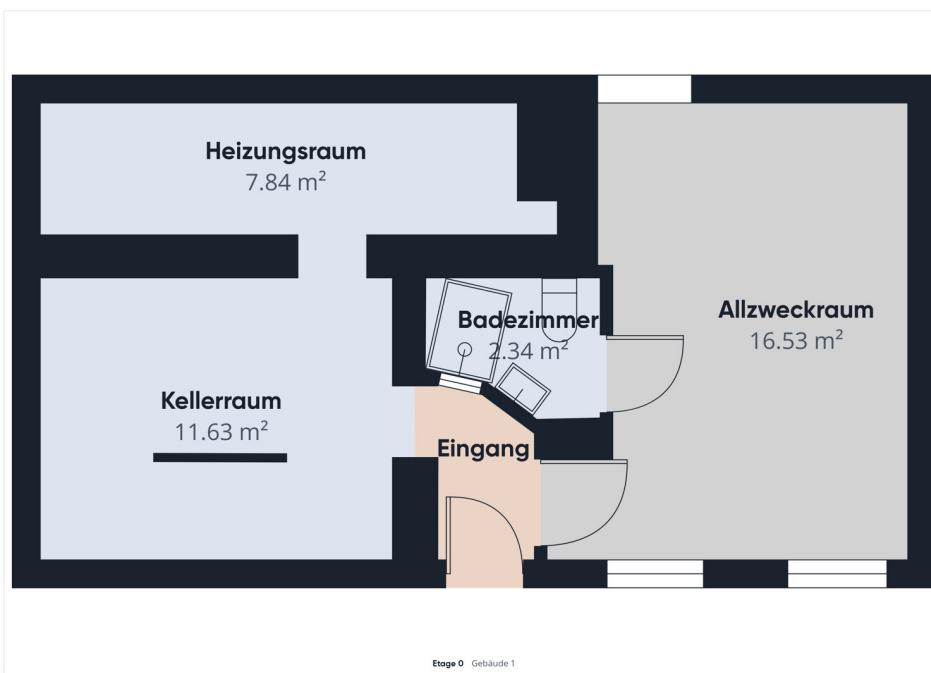
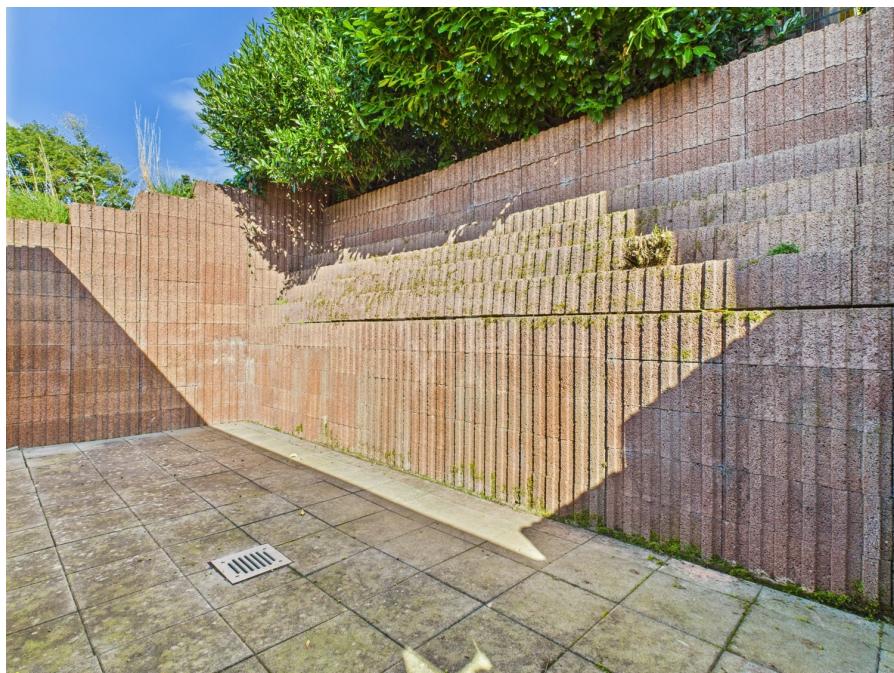
Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



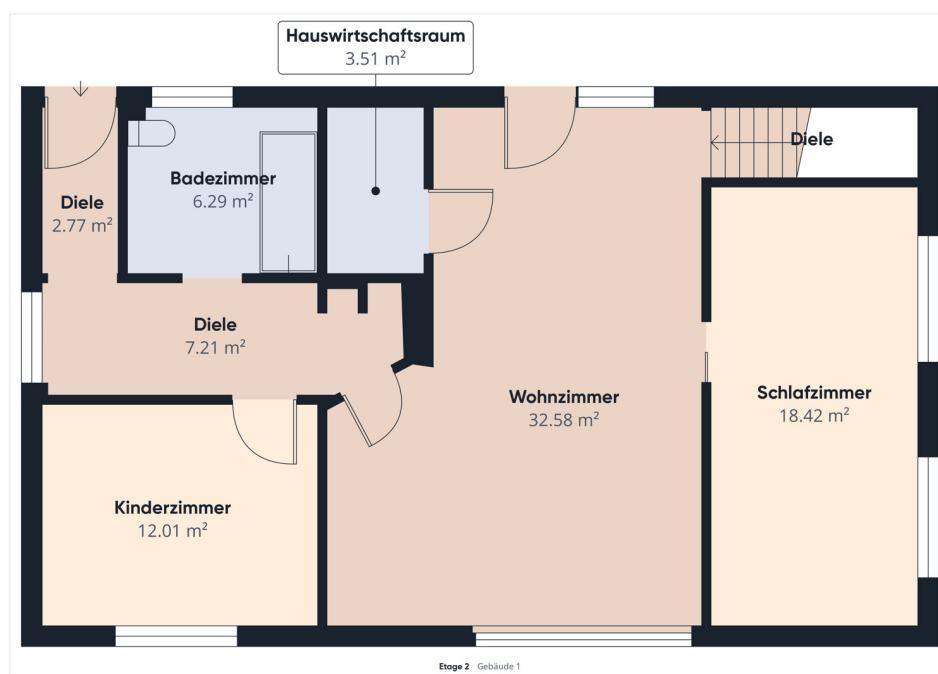
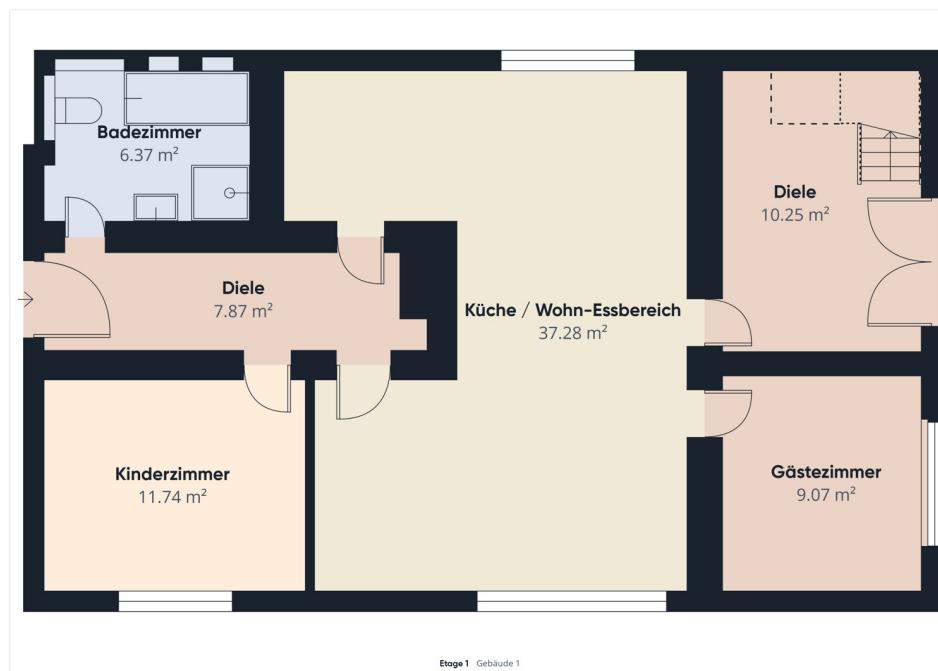
Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

# The property



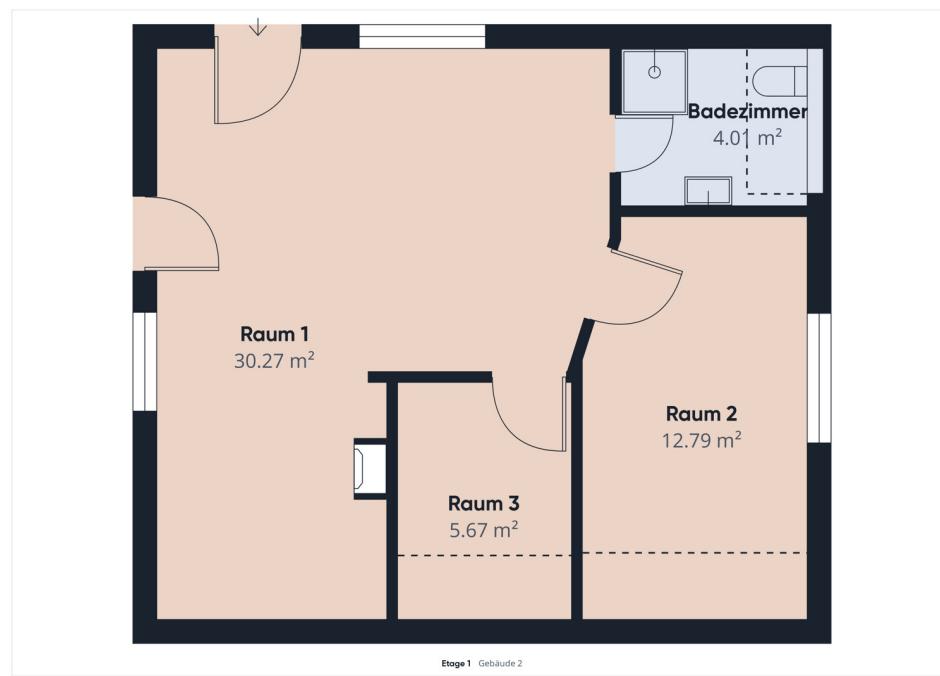
Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## The property



**Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## A first impression

This bright and welcoming detached house is situated in a quiet, nature-oriented residential area. With approximately 175 square meters of living space, the generously proportioned and light-filled rooms offer ample room for a young family. The property is located in a quiet residential area on the outskirts of town and boasts spectacular views of the surrounding countryside. The house features a well-designed layout and impresses with numerous modernizations carried out over the past two decades. A comprehensive renovation was completed around 20 years ago, including the replacement of the electrical wiring, plumbing, roof, interior doors, radiators, and flooring. Further renovations have been undertaken over the years, such as replacing all windows and adding a new bathroom on both the ground and upper floors. In 2012, high-quality rock wool insulation was installed on the exterior, and the facade was re-clad and painted. The boiler was replaced in 2017. The ground floor welcomes you with a bright hallway and a modern bathroom featuring a bathtub and separate shower. An additional room is suitable as a children's room or guest room. The open-plan kitchen flows seamlessly into the spacious living/dining area. Upstairs, a very roomy living room awaits you with breathtaking views of the Odenwald forest. The master bedroom and a further children's bedroom are bright and inviting. The view from each of these windows is stunning – here you'll find restful sleep and wake up to the sounds of nature! A utility room and a bathroom with a bathtub complete this level. The grounds are idyllic and lovingly landscaped, offering a variety of uses. The three large terraces provide ideal conditions for relaxing outdoors. A highlight is the pool, installed in 2022, featuring modern saltwater technology and a heat pump, which provides welcome refreshment, especially on warm days. The house is heated by a central heating system. In the basement, a wood gasification boiler is located, whose water-bearing system supplies the entire house with heat via two buffer tanks. There is the option to replace the wood boiler with a pellet boiler. Connections for fireplaces or pellet stoves are also provided on both floors, offering additional flexibility and comfort. Another highlight is the light-filled studio, added in 2009. It offers excellent space to seamlessly combine living and working. The lower level of the extension includes two spacious garages and a small workshop. For your vehicles, you have access to the two garages, a carport, and two outdoor parking spaces. Interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

**Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## Details of amenities

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 Holzkessel 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

**Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## All about the location

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.

**Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 204.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**Property ID: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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