

Lützelbach

Edificio de apartamentos modernizado: Experiencia de vida espaciosa

Número de propiedad: 25177026a



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 999.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 425 m² • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m²

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

De un vistazo

Número de propiedad	25177026a
Superficie habitable	ca. 425 m²
Habitaciones	15
Dormitorios	7
Baños	4
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	999.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 136 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	03.09.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	94.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



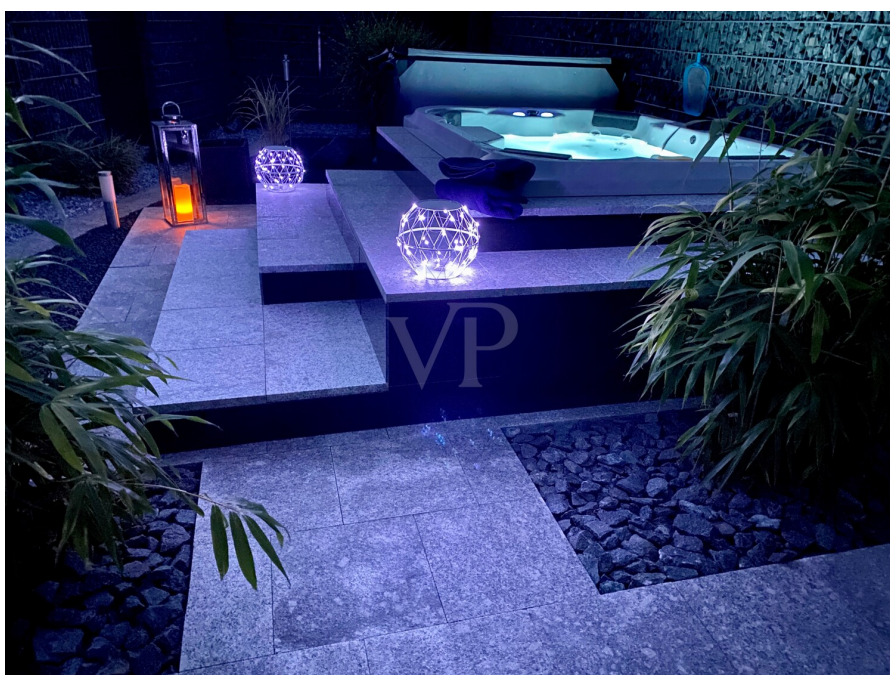
Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



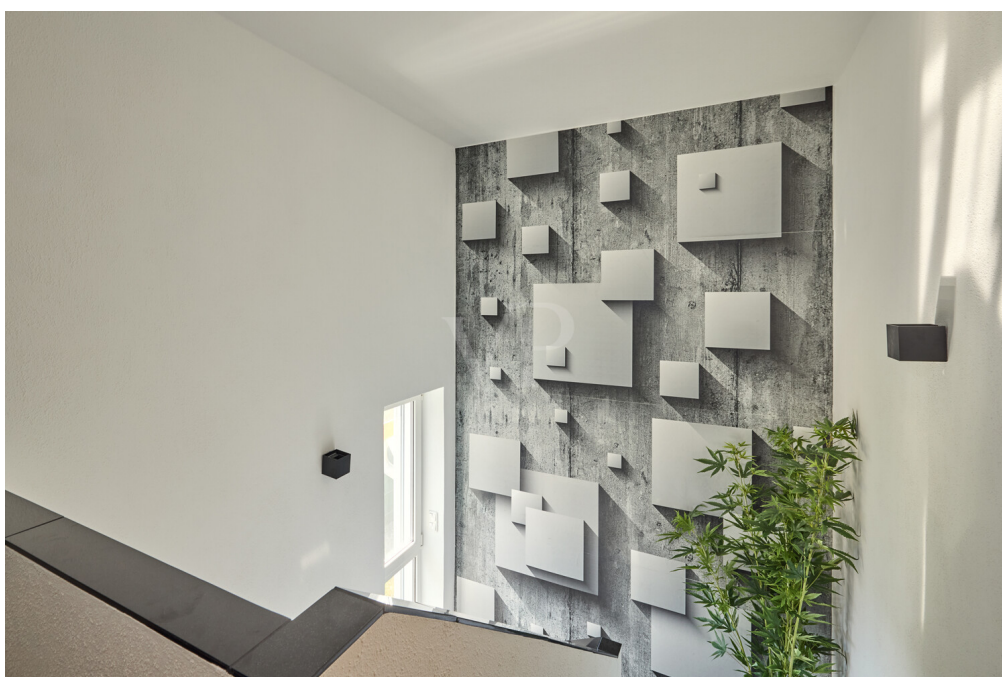
Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propiedad



Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

Una primera impresión

Vivienda de diseño arquitectónico en su máxima expresión. Esta casa multifamiliar modernizada, construida originalmente en 1964, cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 425 m² en una parcela bien cuidada de unos 742 m². Completamente renovada, ampliada y con una planta adicional añadida en 1996, la casa triplicó su superficie habitable. Un total de 15 estancias de diseño impecable, incluyendo 7 dormitorios y 4 baños, ofrecen una distribución versátil ideal para familias, convivencia multigeneracional o para combinar vida y trabajo. La propiedad ha sido objeto de una amplia modernización y ampliación en los últimos años. La fachada exterior y el tejado están aislados, lo que proporciona una eficiencia energética de vanguardia, junto con la opción de instalar un sistema fotovoltaico y colectores solares térmicos. La calefacción se proporciona de forma flexible mediante un sistema de calefacción central, suelo radiante adicional en zonas seleccionadas y elementos de calefacción eléctricos, lo que garantiza un clima interior confortable durante todo el año. La casa impresiona por sus características de alta calidad y numerosos detalles de alta gama. En el interior, encontrará una elegante combinación de espaciosas y luminosas salas de estar y distribuciones diáfanas. Los elegantes suelos de piedra natural realzan el ambiente de alta calidad y garantizan una agradable sensación de bienestar y una larga vida útil. En la mayoría de las estancias, los modernos focos de techo proporcionan una iluminación ambiental y una estética general armoniosa. La propiedad ofrece numerosas comodidades: en la zona de bienestar, una sauna de infrarrojos invita a relajarse, mientras que el jacuzzi exterior ofrece un refugio para momentos de descanso. El jardín de rocas, de fácil mantenimiento, simplifica el mantenimiento del jardín y crea espacios exteriores atractivos y versátiles. Los balcones y terrazas cubiertos ofrecen espacio para socializar al aire libre, protegidos del viento y las inclemencias del tiempo. El acogedor invernadero o logia amplía la sala de estar y es ideal para relajarse en cualquier época del año. Un concepto bien diseñado de armarios empotrados proporciona amplio espacio de almacenamiento en las salas de estar y los dormitorios, creando un ambiente ordenado y organizado. La ubicación de la propiedad ofrece una agradable combinación de tranquilidad y un cómodo acceso a los servicios esenciales. Colegios, tiendas e instalaciones de ocio están a poca distancia. En resumen, esta versátil vivienda multifamiliar se presenta como una opción atractiva para compradores exigentes que valoran espacios amplios, un concepto de vivienda bien diseñado y características técnicas y estéticas de alta calidad. Una visita le dará una excelente impresión; estaremos encantados de brindarle más información y concertar una cita personal.

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

Detalles de los servicios

- * 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 Einbauschränke-Konzept
 - * Alarmanlage Innen-/Außenüberwachung
 - * Gegensprechanlage mit Kameras und Zugangskontrolle
 - * Müllbox (4-fach) Metall mit Pflanzdach
- Möbel können komplett übernommen werden
u.v.m.

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 94.10 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25177026a - 64750 Lützelbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com