

Lützelbach / Haingrund

## Espectaculares vistas panorámicas - casa unifamiliar con estudio independiente

Número de propiedad: 25007039



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

PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 175 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

- 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: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## De un vistazo

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25007039                                                                   |
| Superficie habitable | ca. 175 m²                                                                 |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                                          |
| Habitaciones         | 6                                                                          |
| Dormitorios          | 4                                                                          |
| Baños                | 2                                                                          |
| Año de construcción  | 1964                                                                       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Plaza de aparcamiento<br>exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 369.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | para reformar                                                             |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Piscina, Chimenea                                                |

Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | madera              |
| Certificado energético válido hasta | 11.10.2033          |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 204.50 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2017                   |

Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



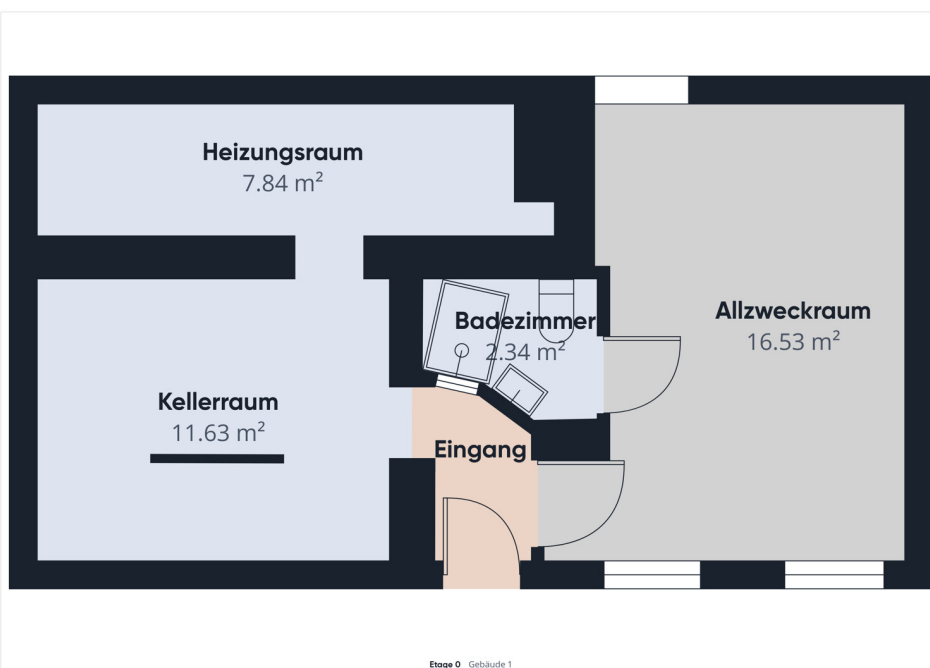
Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



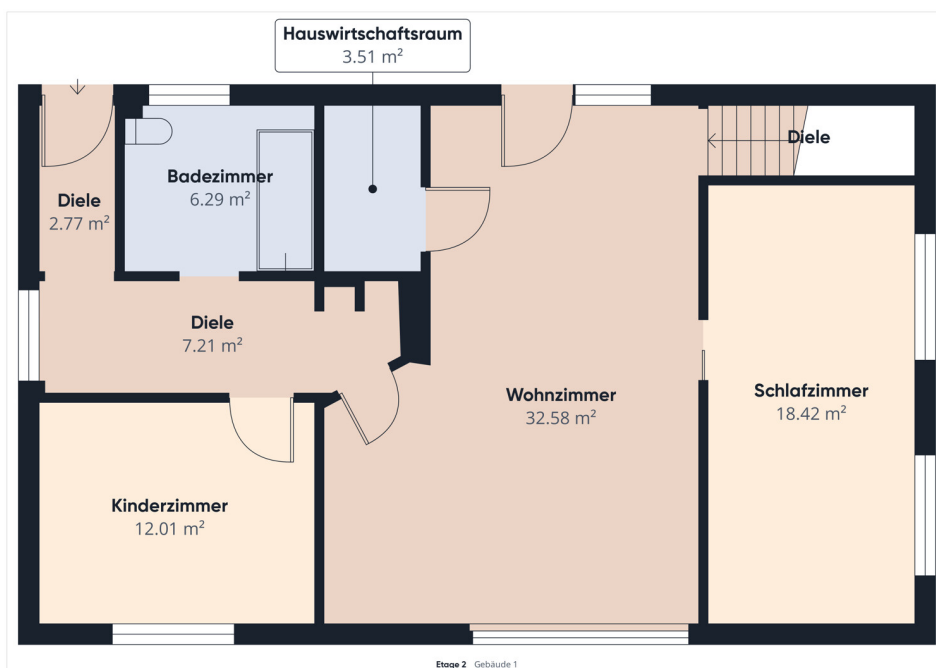
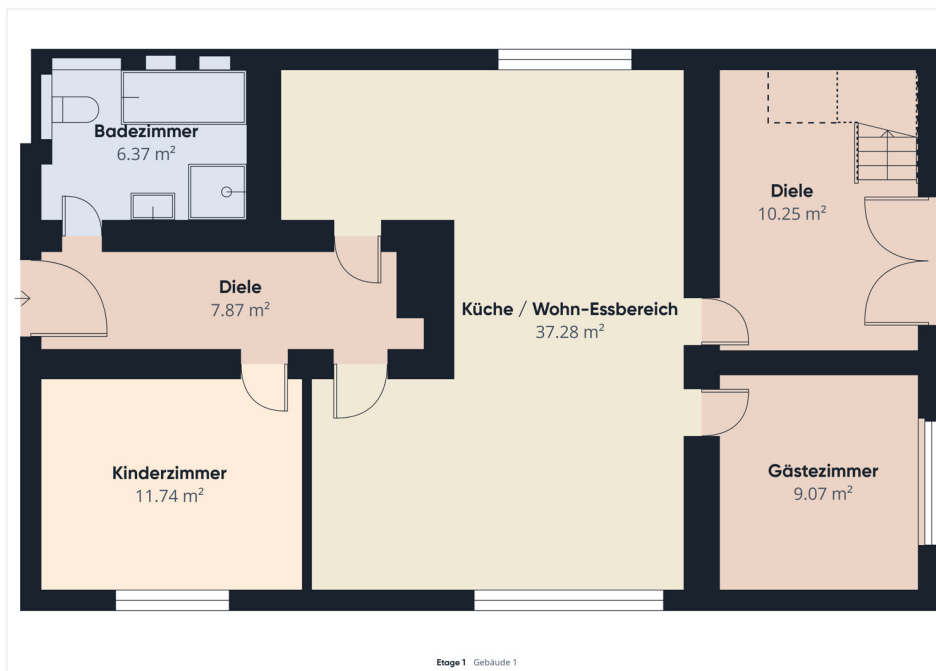
Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La propiedad



Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Una primera impresión

Esta luminosa y acogedora casa unifamiliar se encuentra en una tranquila zona residencial rodeada de naturaleza. Con aproximadamente 175 metros cuadrados de espacio habitable, las amplias y luminosas habitaciones ofrecen espacio suficiente para una familia joven. La propiedad se encuentra en una tranquila zona residencial a las afueras del pueblo y ofrece espectaculares vistas al campo circundante. La casa presenta una distribución bien diseñada e impresiona por las numerosas modernizaciones realizadas en las últimas dos décadas. Hace unos 20 años se completó una renovación integral que incluyó la sustitución del cableado eléctrico, la fontanería, el tejado, las puertas interiores, los radiadores y el suelo. A lo largo de los años se han realizado otras reformas, como la sustitución de todas las ventanas y la adición de un nuevo baño tanto en la planta baja como en la superior. En 2012, se instaló un aislamiento de lana de roca de alta calidad en el exterior y se renovó y pintó la fachada. La caldera se sustituyó en 2017. La planta baja le da la bienvenida con un luminoso recibidor y un moderno baño con bañera y ducha independiente. Una habitación adicional puede utilizarse como habitación infantil o de invitados. La cocina abierta se integra a la perfección con el espacioso salón-comedor. En la planta superior, le espera un espacioso salón con impresionantes vistas al bosque de Odenwald. El dormitorio principal y otro dormitorio infantil son luminosos y acogedores. La vista desde cada una de estas ventanas es impresionante: ¡aquí podrá dormir plácidamente y despertarse con los sonidos de la naturaleza! Un lavadero y un baño con bañera completan esta planta. El terreno, idílico y con un cuidado paisajismo, ofrece una gran variedad de usos. Las tres amplias terrazas ofrecen las condiciones ideales para relajarse al aire libre. Destaca la piscina, instalada en 2022, con moderna tecnología de agua salada y bomba de calor, que proporciona un agradable frescor, especialmente en los días cálidos. La casa cuenta con calefacción central. En el sótano se encuentra una caldera de gasificación de leña, cuyo sistema de agua abastece de calor a toda la casa mediante dos depósitos de inercia. Existe la opción de sustituir la caldera de leña por una caldera de pellets. Ambas plantas también disponen de conexiones para chimeneas o estufas de pellets, lo que ofrece mayor flexibilidad y comodidad. Otro punto destacado es el luminoso estudio, añadido en 2009. Ofrece un espacio excelente para combinar a la perfección vida y trabajo. La planta baja de la ampliación incluye dos amplios garajes y un pequeño taller. Para sus vehículos, tendrá acceso a los dos garajes, una cochera y dos plazas de aparcamiento exterior. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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