

Lützelbach

Immeuble d'appartements modernisé : une expérience de vie spacieuse

CODE DU BIEN: 25177026a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 999.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 425 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 742 m²

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25177026a
Surface habitable	ca. 425 m²
Pièces	15
Chambres à coucher	7
Salles de bains	4
Année de construction	1964
Place de stationnement	3 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	999.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 136 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	94.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



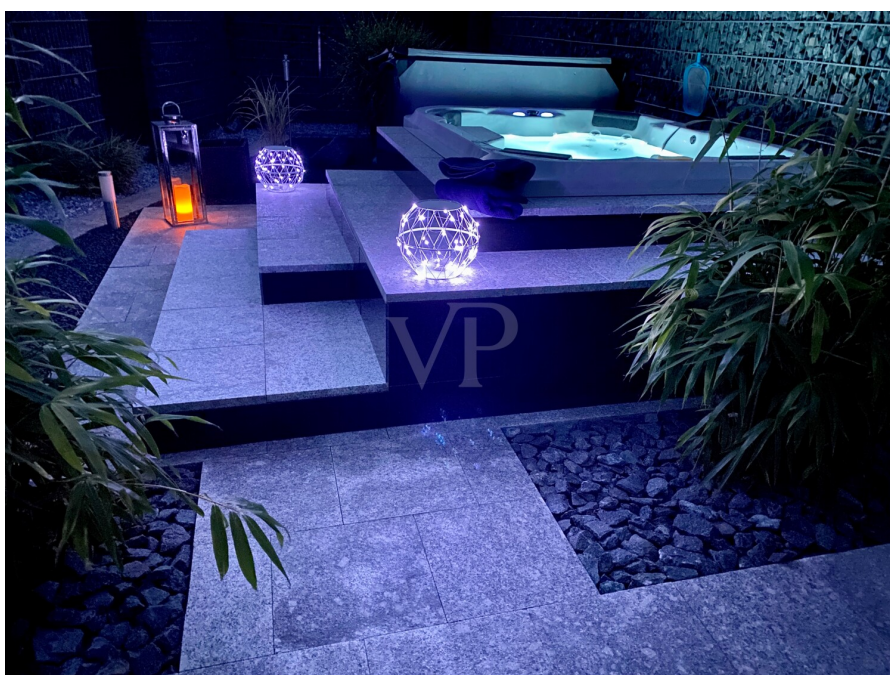
CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



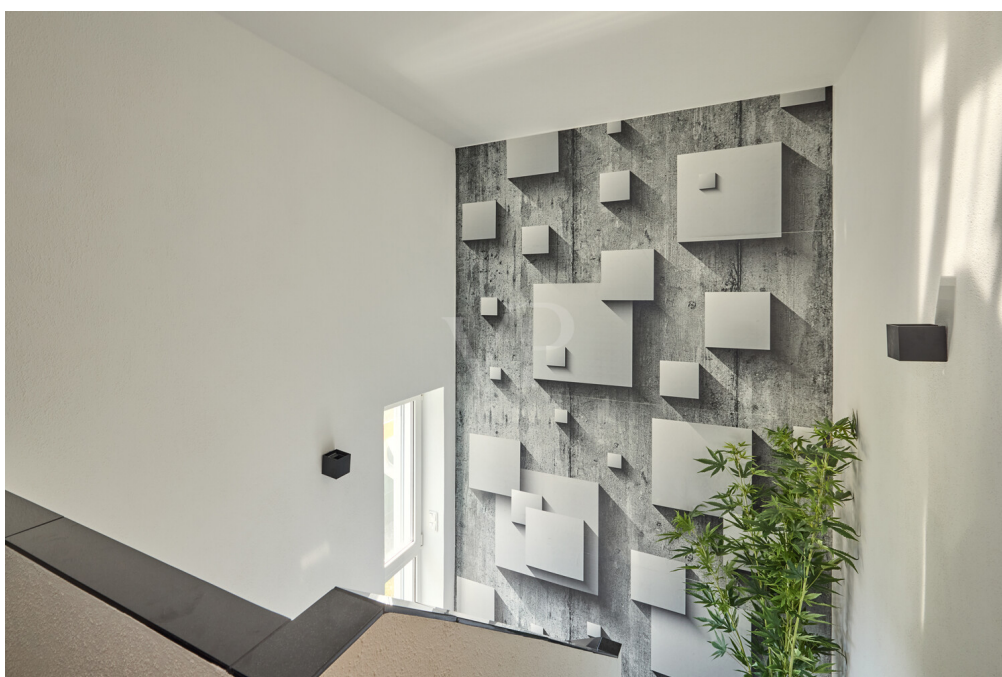
CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

Une première impression

Une maison d'architecte d'exception. Cette maison multifamiliale modernisée, construite initialement en 1964, offre une surface habitable généreuse d'environ 425 m² sur un terrain bien entretenu d'environ 742 m². Entièrement rénovée, agrandie et suréquipée d'un étage en 1996, sa surface habitable a triplé. Quinze pièces bien agencées, dont sept chambres et quatre salles de bains, offrent une configuration modulable idéale pour les familles, les familles multigénérationnelles ou pour ceux qui souhaitent combiner vie personnelle et professionnelle. La propriété a fait l'objet d'importants travaux de modernisation et d'agrandissement ces dernières années. La façade et la toiture sont isolées, garantissant une efficacité énergétique optimale, complétée par la possibilité d'installer un système photovoltaïque et des capteurs solaires thermiques. Le chauffage est assuré de manière flexible par un système de chauffage central, un chauffage au sol d'appoint dans certaines pièces et des radiateurs électriques, assurant un confort thermique optimal toute l'année. La maison impressionne par ses prestations haut de gamme et ses nombreux détails raffinés. À l'intérieur, vous découvrirez une élégante combinaison d'espaces de vie spacieux et lumineux et d'agencements ouverts. Les élégants sols en pierre naturelle soulignent l'ambiance haut de gamme et garantissent un confort optimal et une grande durabilité. Dans la plupart des pièces, des spots encastrés modernes au plafond diffusent une lumière douce et créent une harmonie visuelle. La propriété offre de nombreux équipements de confort : dans l'espace bien-être, un sauna infrarouge invite à la détente, tandis que le jacuzzi extérieur offre un havre de paix pour des moments de relaxation. Le jardin de rocaille, facile d'entretien, simplifie la maintenance du jardin et crée des espaces extérieurs attrayants et polyvalents. Les balcons et terrasses couverts offrent un espace convivial pour se détendre en plein air, à l'abri du vent et des intempéries. La véranda ou loggia confortable agrandit l'espace de vie et est idéale pour se détendre en toute saison. Un système bien pensé pour les placards intégrés offre un espace de rangement généreux dans les pièces à vivre et les chambres, créant ainsi un environnement de vie ordonné et organisé. L'emplacement de la propriété offre une combinaison agréable de tranquillité et d'accès facile aux commodités essentielles. Écoles, commerces et installations de loisirs sont tous à proximité immédiate. En résumé, cette maison multifamiliale polyvalente représente une option attrayante pour les acheteurs exigeants qui apprécient les espaces de vie généreux, les concepts d'aménagement bien pensés et les prestations techniques et esthétiques de haute qualité. Une visite vous permettra de vous faire une meilleure idée ; nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et de convenir d'un rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

Détails des commodités

- * 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.

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25177026a - 64750 Lützelbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com