

Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

# Familienleben genießen: Haus mit großzügigem Gartenparadies

CODE DU BIEN: 26297004



PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213,87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.145 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

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

**CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26297004</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 213,87 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1978</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>298.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	119.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2036	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



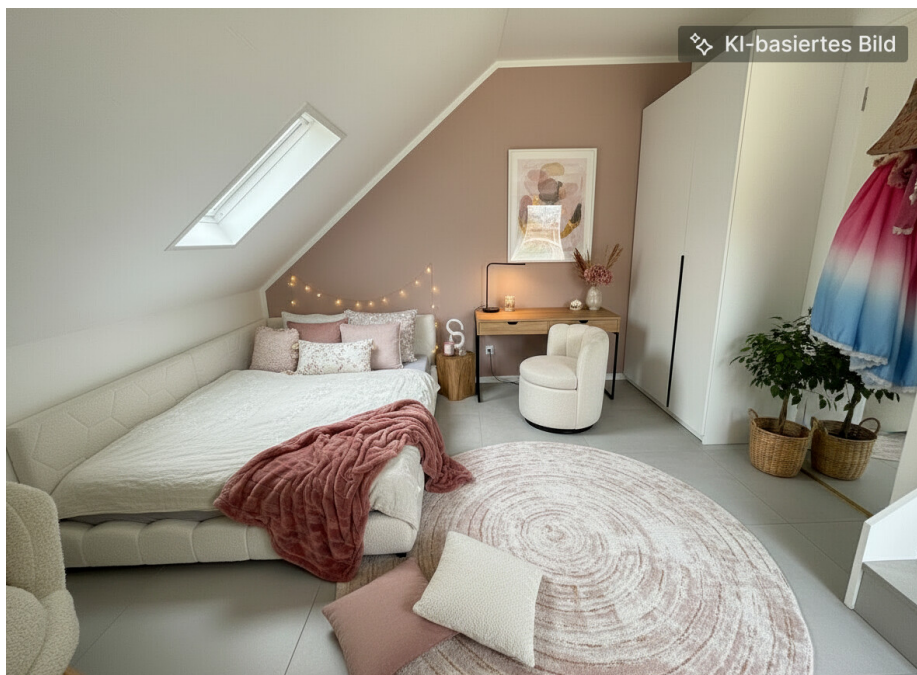
CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



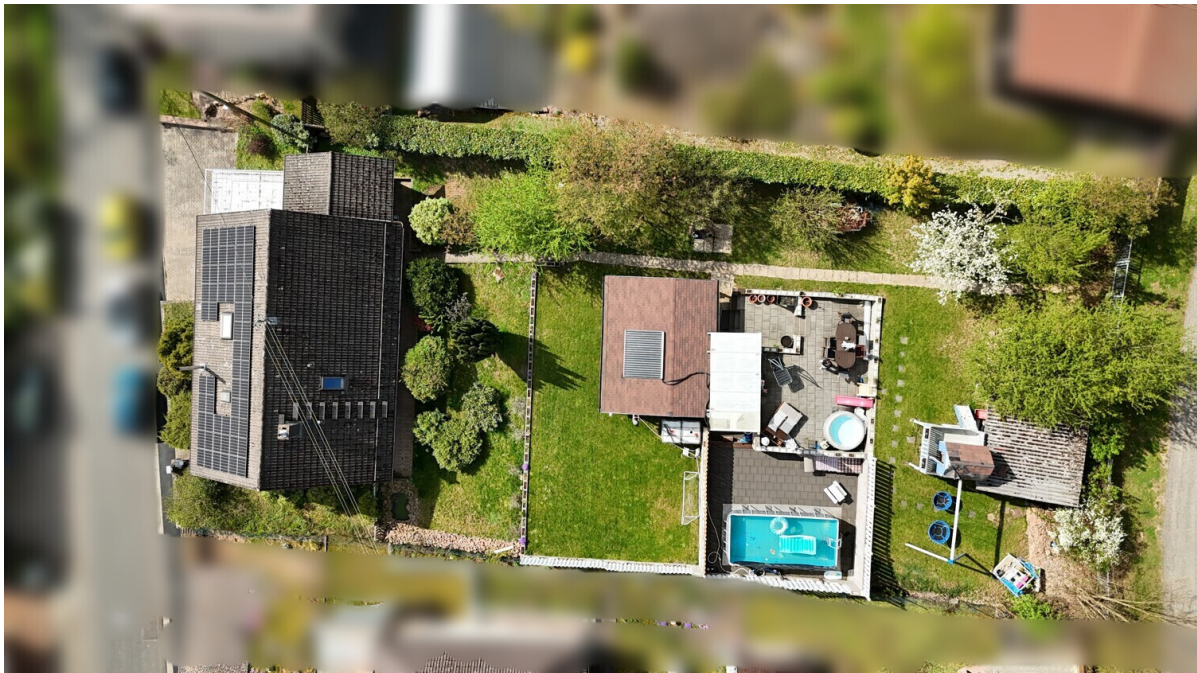
CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété



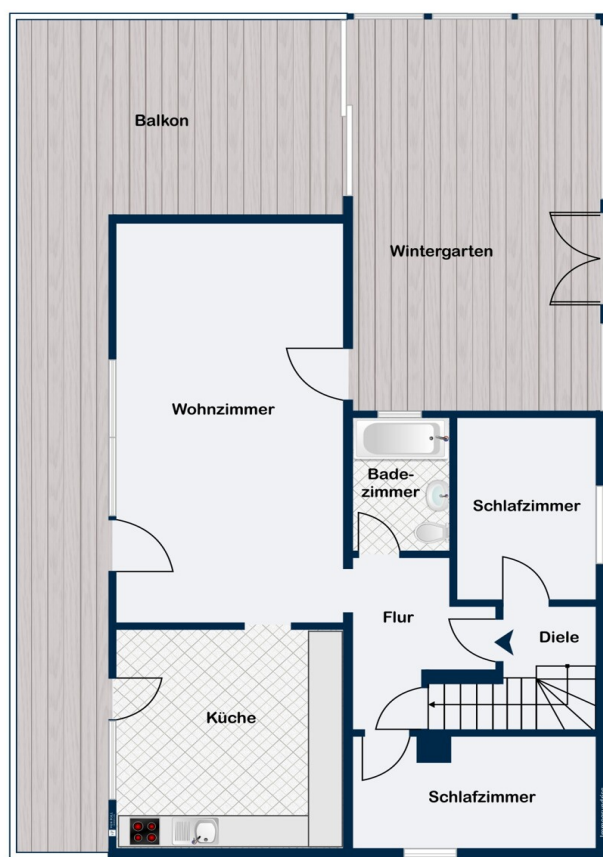
CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La propriété

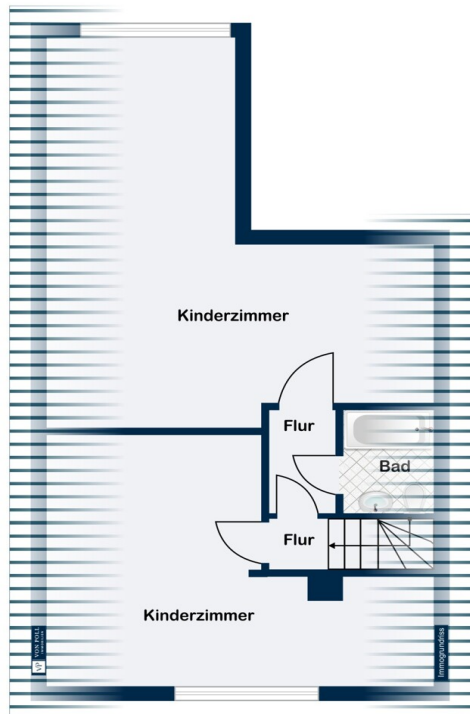


CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

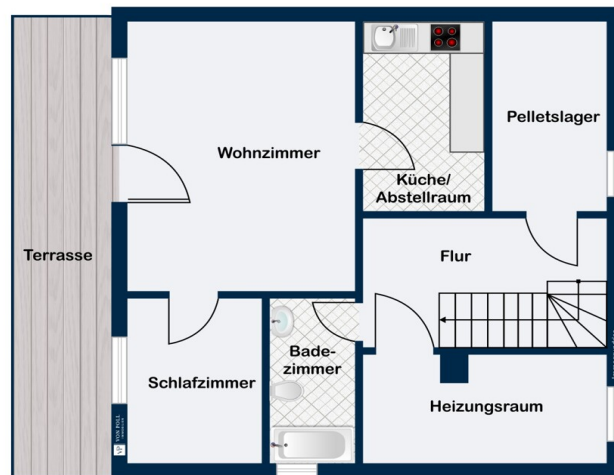
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Une première 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.**

**CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Détails des commodités

**EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1978, Massivbauweise**

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

**CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Tout sur l'emplacement

### 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.

**CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Contact

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

**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)**

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

---

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