

Lützelbach / Haingrund

Vues panoramiques spectaculaires - maison individuelle avec studio séparé

CODE DU BIEN: 25007039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 672 m²

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

- 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: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007039
Surface habitable	ca. 175 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	369.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	bois
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2033

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	204.50 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



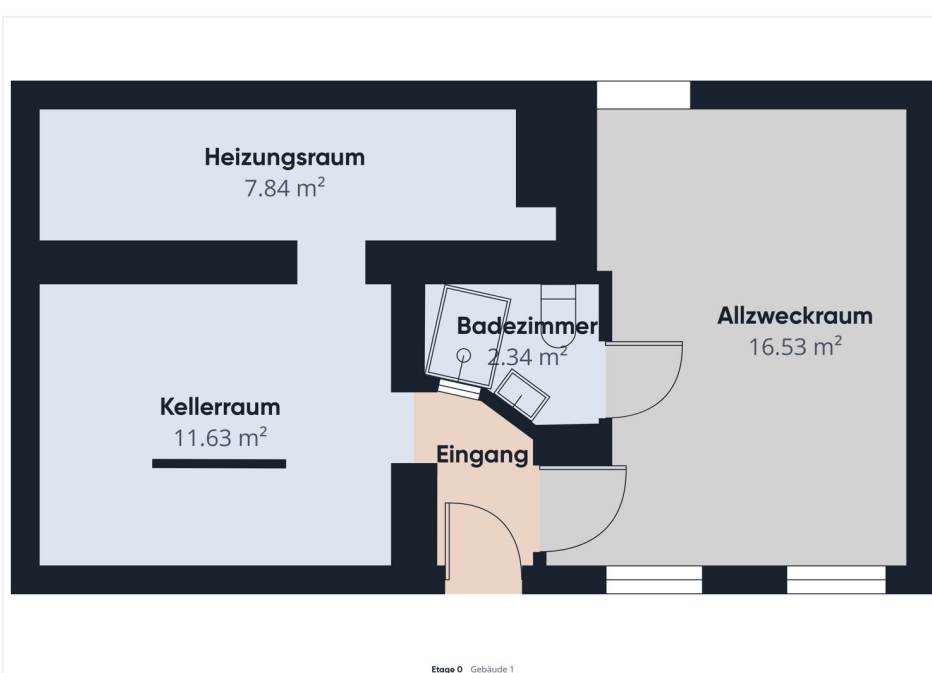
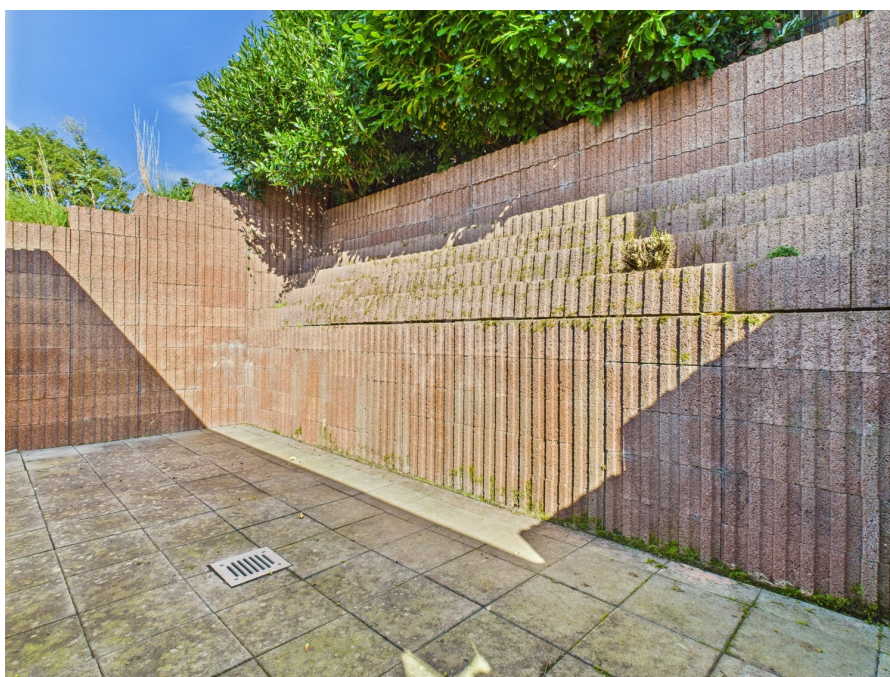
CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



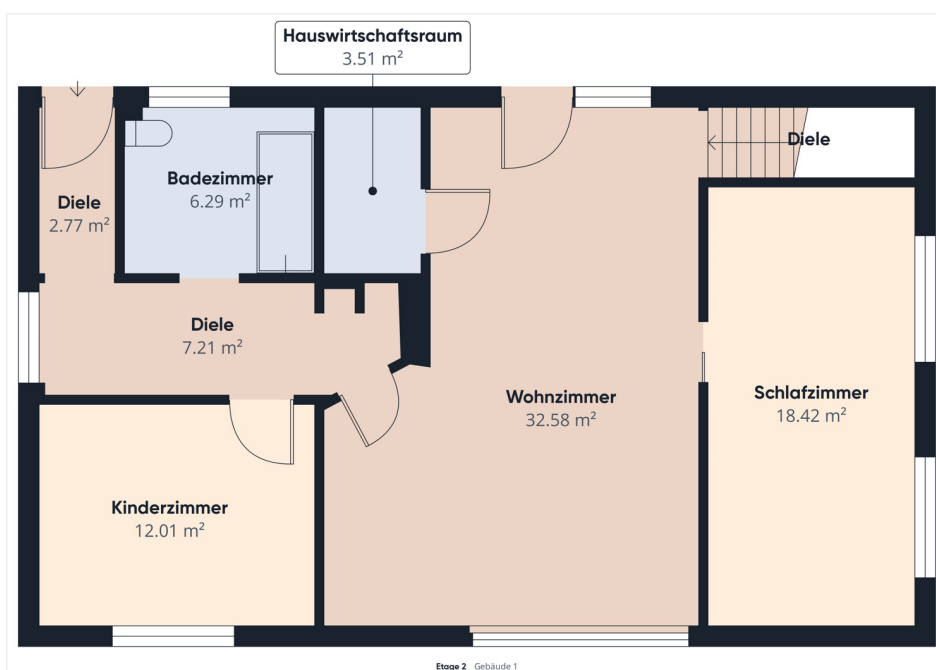
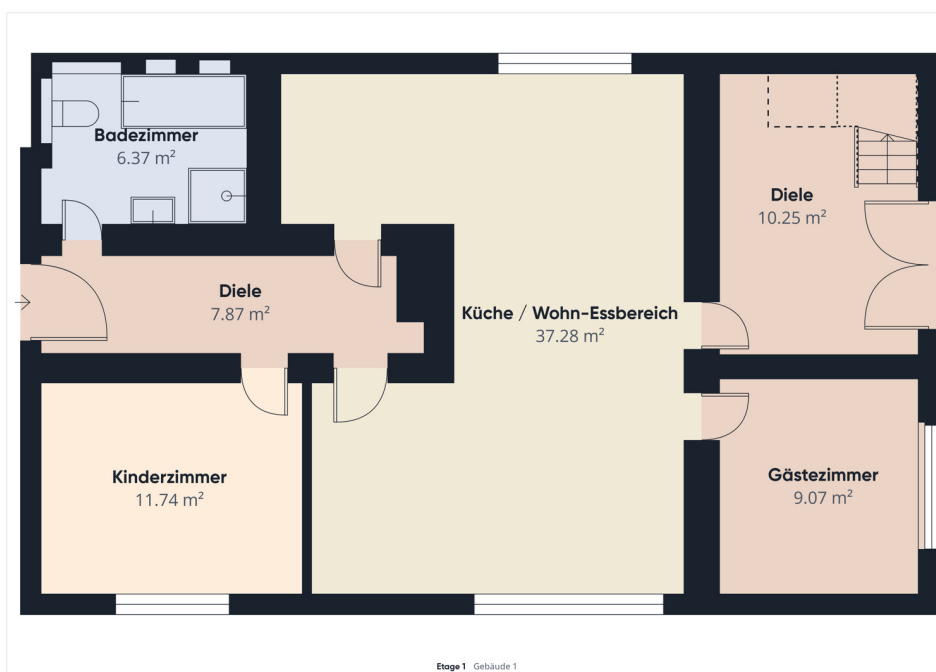
CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



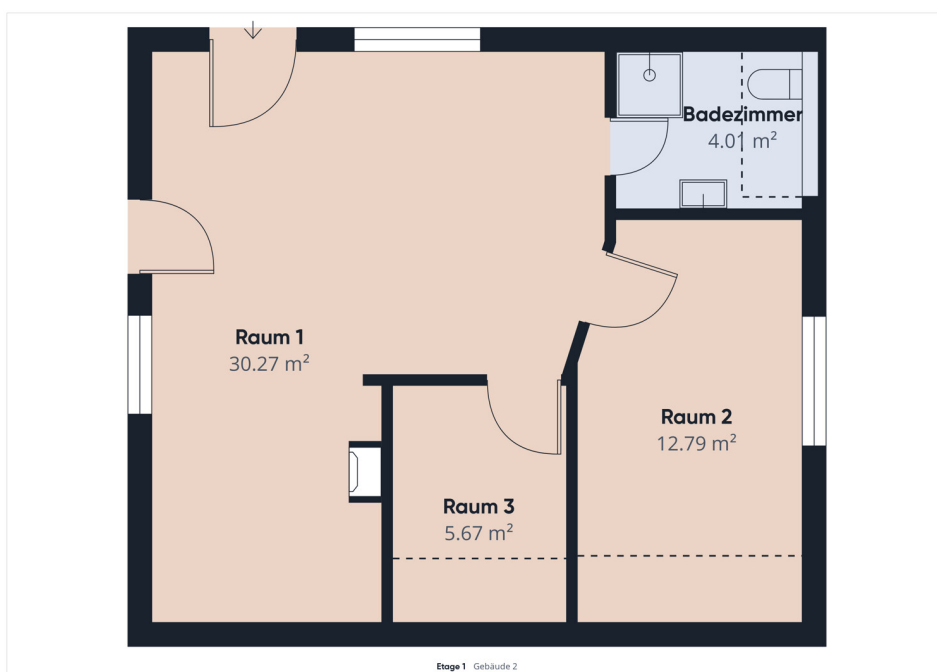
CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Une première impression

Cette maison individuelle, lumineuse et accueillante, est située dans un quartier résidentiel calme et verdoyant. Avec environ 175 mètres carrés de surface habitable, ses pièces spacieuses et baignées de lumière offrent un confort optimal pour une jeune famille. La propriété se trouve dans un quartier résidentiel paisible en périphérie de la ville et bénéficie d'une vue imprenable sur la campagne environnante. La maison présente une distribution bien pensée et impressionne par les nombreuses modernisations réalisées au cours des vingt dernières années. Une rénovation complète a été achevée il y a une vingtaine d'années, incluant le remplacement du câblage électrique, de la plomberie, de la toiture, des portes intérieures, des radiateurs et des revêtements de sol. D'autres rénovations ont été effectuées au fil des ans, comme le remplacement de toutes les fenêtres et l'ajout d'une nouvelle salle de bains au rez-de-chaussée et à l'étage. En 2012, une isolation en laine de roche de haute qualité a été installée à l'extérieur, et la façade a été rénovée et repeinte. La chaudière a été remplacée en 2017. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un hall d'entrée lumineux et une salle de bains moderne avec baignoire et douche séparée. Une pièce supplémentaire peut servir de chambre d'enfant ou de chambre d'amis. La cuisine ouverte se prolonge harmonieusement vers le vaste séjour/salle à manger. À l'étage, un salon très spacieux vous attend, offrant une vue imprenable sur la forêt d'Odenwald. La chambre parentale et une chambre d'enfant sont lumineuses et accueillantes. La vue depuis chacune de ces fenêtres est tout simplement magnifique – vous y trouverez un sommeil réparateur et vous réveillerez au son de la nature ! Une buanderie et une salle de bains avec baignoire complètent ce niveau. Le terrain, idyllique et paysagé avec soin, offre de multiples possibilités d'aménagement. Les trois grandes terrasses sont parfaites pour se détendre en plein air. La piscine, installée en 2022, est un véritable atout. Dotée d'une technologie moderne au sel et d'une pompe à chaleur, elle procure une fraîcheur bienvenue, surtout par temps chaud. La maison est chauffée par un système de chauffage central. Au sous-sol, une chaudière à gazéification de bois alimente toute la maison en chauffage grâce à deux ballons tampons. Il est possible de remplacer la chaudière à bois par une chaudière à granulés. Des raccordements pour cheminées ou poêles à granulés sont également prévus aux deux étages, pour plus de flexibilité et de confort. Autre atout majeur : le studio baigné de lumière, ajouté en 2009. Il offre un espace idéal pour allier harmonieusement vie professionnelle et vie personnelle. Le niveau inférieur de l'extension comprend deux garages spacieux et un petit atelier. Pour vos véhicules, vous disposez de deux garages, d'un abri voiture et de deux places de parking extérieures. Intéressé(e) par cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 204.50 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Contact

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com