Lützelbach / Haingrund

Spektakulärer Panoramablick - EFH mit separatem Studio

CODE DU BIEN: 25007039

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 175 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 672 m^2

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 énergétiquew 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

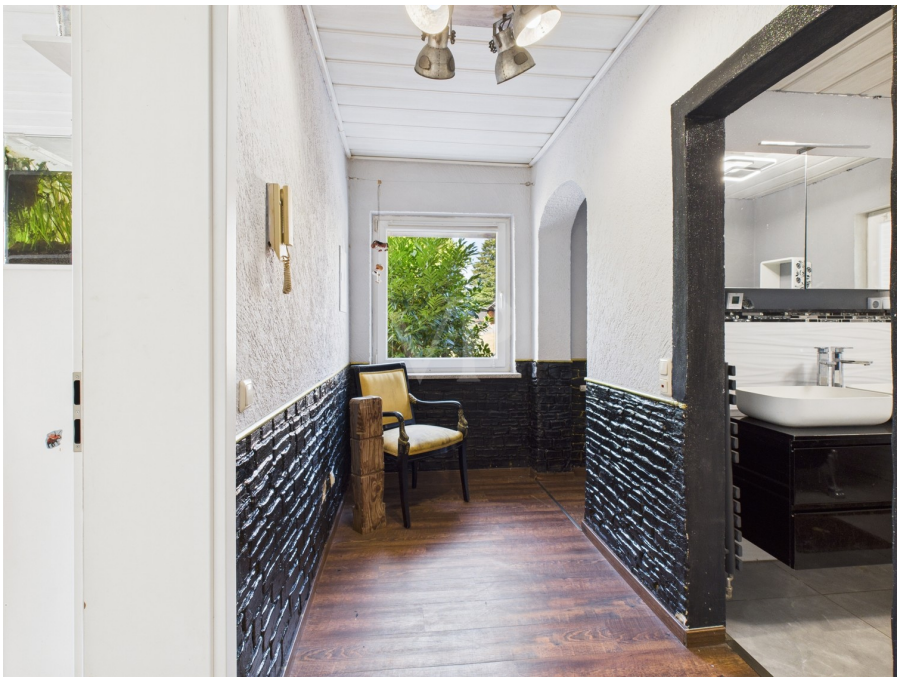
La propriété

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

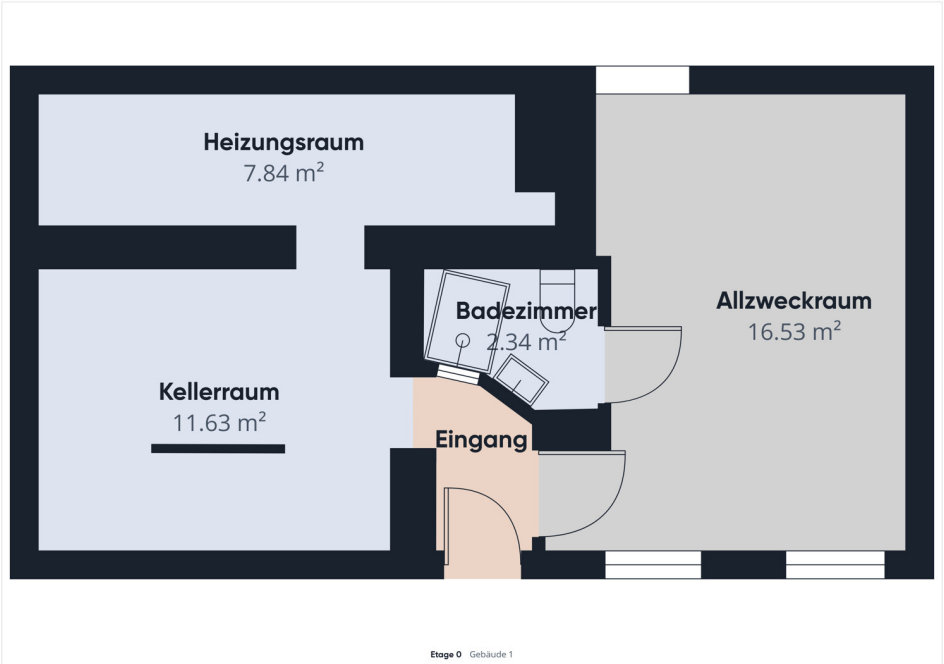
La propriété

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété

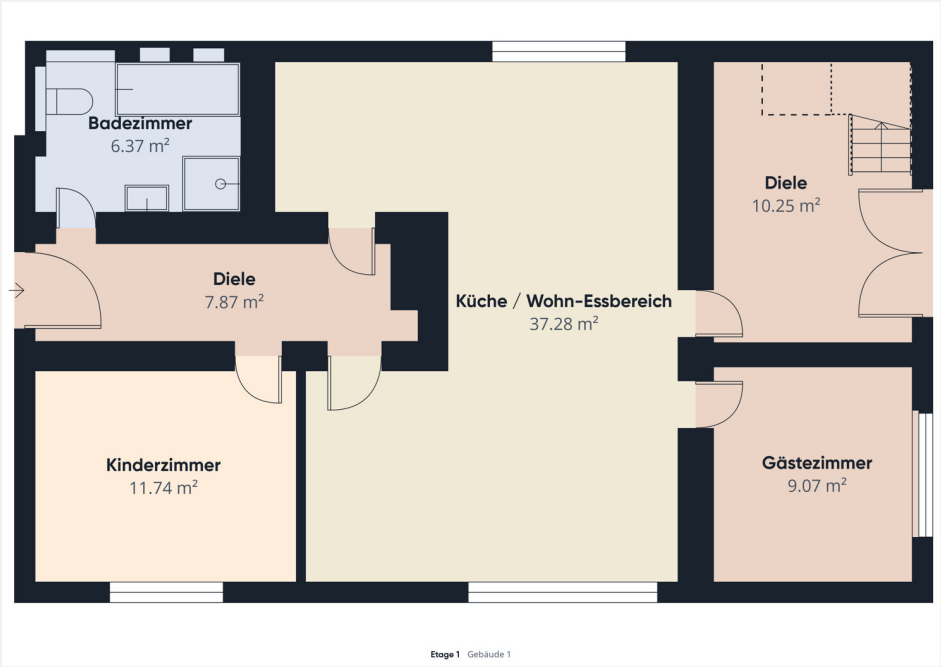
CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété

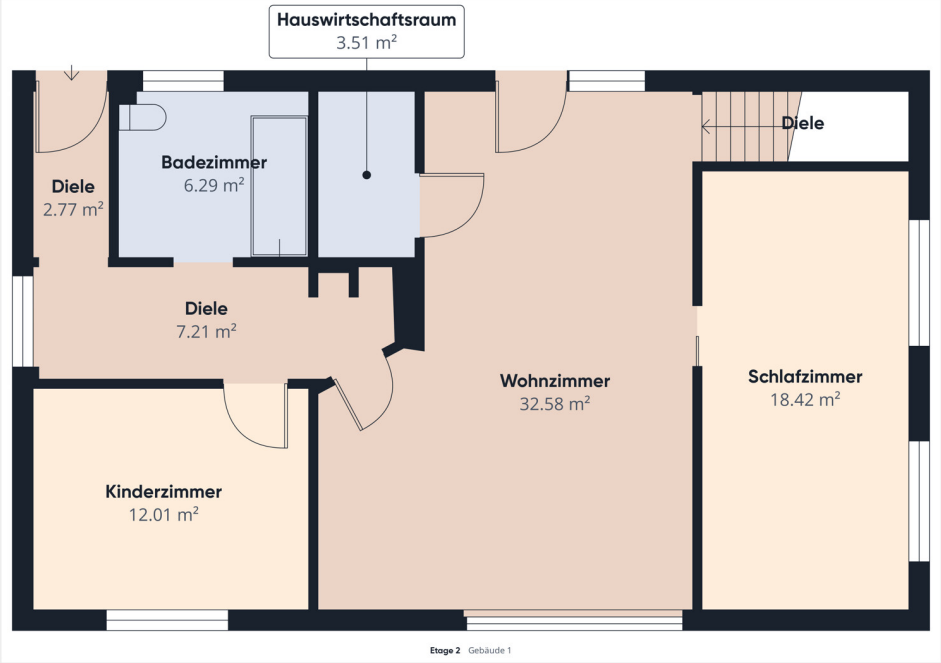


CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



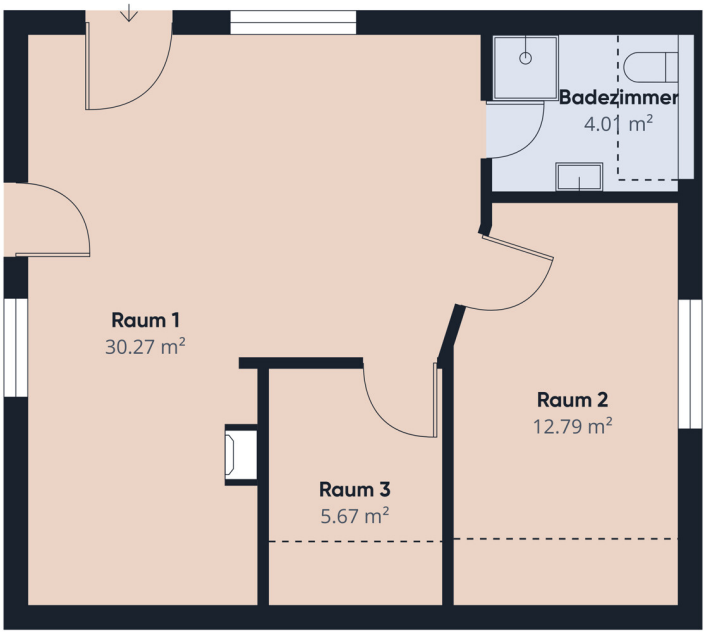
Etage 1 Gebäude 1



Etage 2 Gebäude 1

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

La propriété



Etage 1 Gebäude 2

CODE DU BIEN: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

Une première impression

Hell und freundlich präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in ruhiger und naturnaher Wohnlage. Auf ca. 175 qm Wohnfläche bieten die großzügig geschnittenen und lichtdurchfluteten Räume ausreichend Platz für die junge Familie.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Ortsrand und bietet einen spektakulären Ausblick in die Natur. Das Haus verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung und überzeugt durch zahlreiche Modernisierungen, die in den vergangenen zwei Jahrzehnten vorgenommen wurden.

Vor rund 20 Jahren erfolgte eine umfassende Kernsanierung. Dabei wurden die Elektrik, die Wasserleitungen, das Dach, die Zimmertüren, Heizkörper sowie die Bodenbeläge erneuert. Zusätzlich wurden im Laufe der Jahre weitere Renovierungen vorgenommen, wie der Austausch sämtlicher Fenster und jeweils ein neues Bad im Erd- und Obergeschoss. Im Jahr 2012 wurde eine hochwertige Außendämmung mit Steinwolle angebracht, sowie die Fassade neu verkleidet und gestrichen. Der Heizkessel wurde 2017 erneuert.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen Flur und bietet ein modernes Badezimmer mit Wanne und separater Dusche. Ein weiteres Zimmer eignet sich als Kinder- oder Gästezimmer. Die offene Küche grenzt direkt an den großzügigen Wohn-/Essbereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein sehr geräumiges Wohnzimmer mit traumhaftem Ausblick in den Odenwald. Hell und freundlich präsentieren sich das Elternschlafzimmer und ein weiteres Kinderzimmer. Der Blick aus jedem dieser Fenster ist atemberaubend – hier finden Sie erholsamen Schlaf und werden morgens von der Natur geweckt! Ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Badezimmer mit Standwanne komplettieren diese Ebene.

Die Außenanlage ist sehr idyllisch und liebevoll angelegt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die drei großen Terrassen schaffen ideale Bedingungen für entspannte Stunden im Freien. Ein Highlight ist der 2022 installierte Pool mit moderner Salzwassertechnik und Wärmepumpe, der insbesondere an warmen Tagen für Abkühlung sorgt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Zentralheizung. Im Keller befindet sich ein Holzvergaser, dessen wasserführendes System über zwei Pufferspeicher das gesamte

Haus mit Wärme versorgt. Optional besteht die Möglichkeit, den Holzkessel durch einen Pelletkessel zu ersetzen. Zudem sind in beiden Etagen Anschlüsse für Kamin- oder Pelletöfen vorgesehen, was zusätzliche Flexibilität und Komfort bietet.

Ein weiteres Highlight ist das 2009 angebaute, lichtdurchflutete Studio. Hervorragende Räumlichkeiten um Wohnen und Arbeiten unmittelbar zu verbinden. Im unteren Bereich des Anbaus befinden sich 2 großzügige Garagen und eine kleine Werkstatt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen die beiden Garagen, ein Carport sowie 2 Außenstellplätze zur Verfügung.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 Holzkessel 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 Odenwaldstâdten 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 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: 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