

???????????????? ?????: ??????
???????? ?????

A photograph of a modern house with a large glass extension. In the foreground, there is a hot tub with a black cover, a small Buddha statue on a stone step, and a large yellow patio umbrella. The house has a grey exterior and a red-tiled roof. The garden is landscaped with gravel, plants, and a glass block wall.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ??? ??????

???????? ?????????	25177026	????? ??????	999.000 EUR
???????????	ca. 425 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	15		beträgt 5,95 % (inkl.
?????????? ???	7		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	4	?????????	???????
????? ????????????	1964	???????????	
?????? ????????????	3 x ???????????	????????????????????	ca. 136 m²
	?????? ????????????,	??????	
	3 x ???????	????????	????????, WC
			???????????, ??????,
			????????????????
			????????, ?????????

??????? ?????

??????????	??????????	??????????????	BEDARF
??????????	?????????	??????????	
???? ???? ?????	????	?????? ???? ??	94.10 kWh/m²a
????????????	03.09.2035	??????????	
????????????????		??????????	C
?????? ??		????????????	
???? ???? ?????	??????????	??????????	
		???? ???? ?????	1996
		???????? ?? ??	
		????????????	
		????????????????	

??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



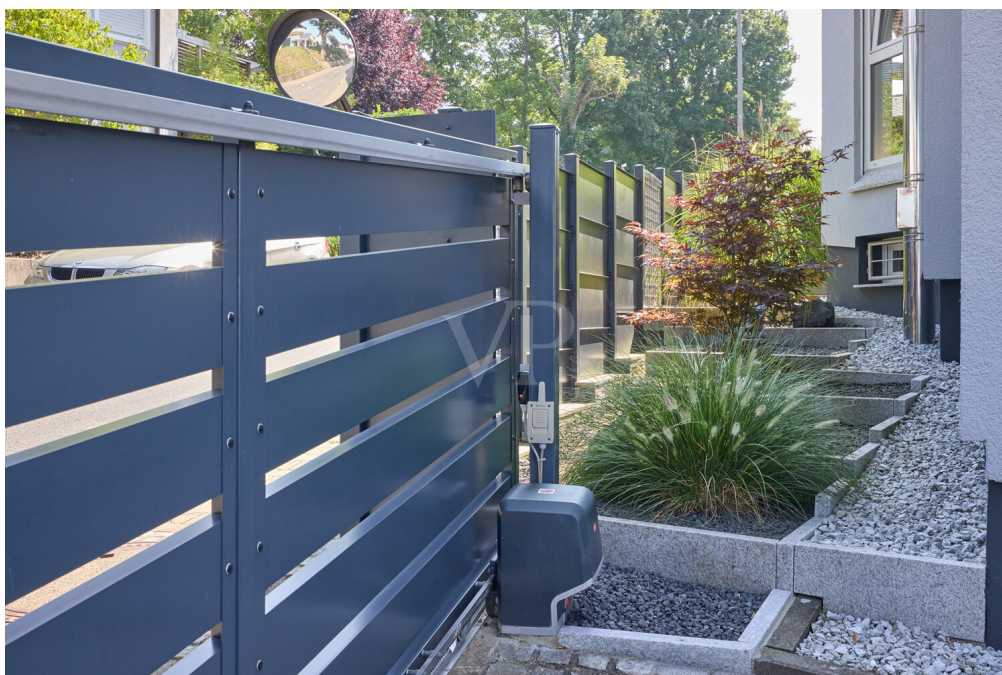
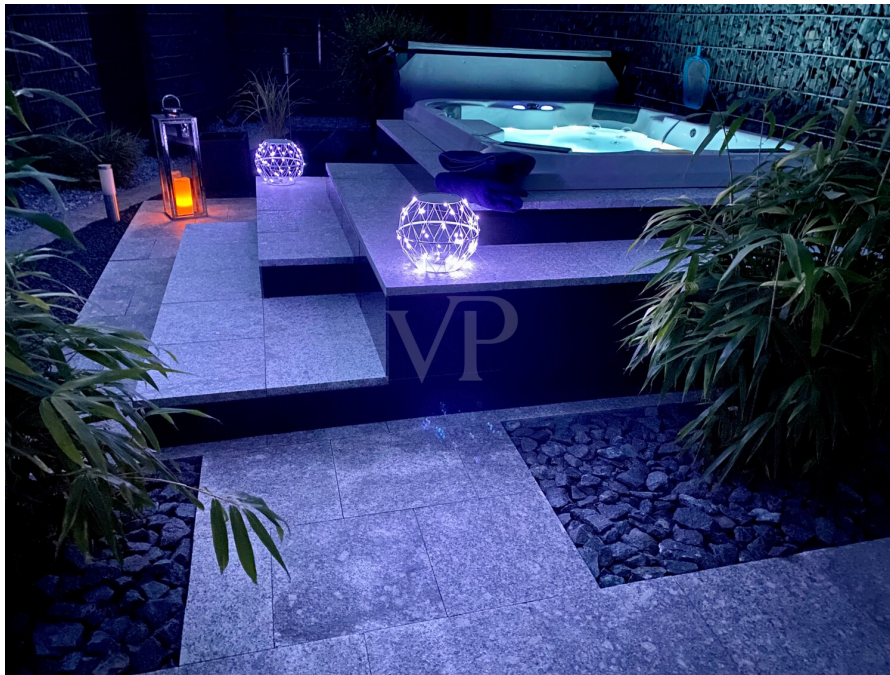
??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



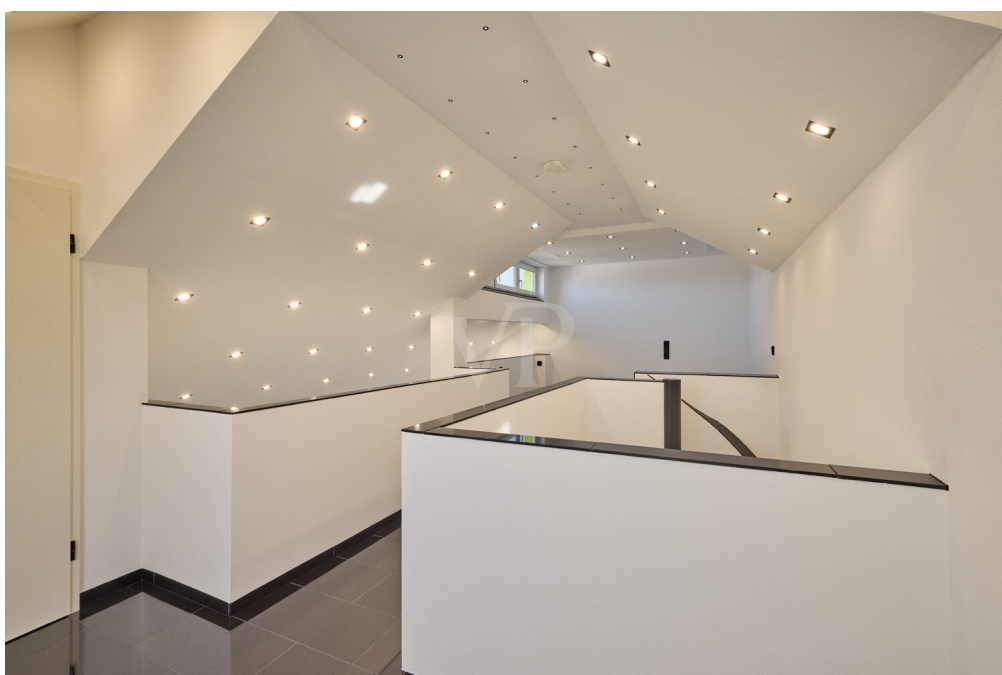
??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ?????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????? : 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ????????



?????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

??? ?????? ?????????

???????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ???. ????? ? ?????????????????????
????????????????, ??????? ?????????? ?? 1964, ?????????? ?????? ????????????????? ?????
????????????? ?????????? 425 ?.??. ?? ??? ?????????????????????? ?????????? ?????????? 742 ?.?.
????????? ??????????????????, ?????????????? ??? ?? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??????? ??
1996, ?? ?????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ???. ?????????? 15 ??????????????
????????????????? ?????????, ?????????????????????????? 7 ?????????????????? ??? 4 ?????????,
????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ?????????????????, ??????????
????????? ?????????? ? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????? ??????????
????????????????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?
????????????????? ?????????? ??? ? ??????? ??????? ??????????????, ?????????????????? ??????????????????
????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????????? ??????????????????
????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??????????????. ? ?????????????? ?????????????? ??????????
????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ??????????????, ?????????????????????????? ??????????????????
????????????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????,
????????????????????????? ??? ??????? ?????????????? ??????? ??? ?? ??????. ?? ??????? ??????????????????
?? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ??? ??? ?????????????????? premium
?????????????????????. ??? ??????????????, ?? ?????????? ?????? ??????? ?????????????? ??????????????,
????????????? ??????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??????????????????. ?? ??????? ?????????? ???
????????? ??????? ?????????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ??????????????????
????? ?????????????? ?????????? ??? ??????????????. ??? ?????????????????? ??????????, ?? ?????????????
????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??? ?????????????? ??????????
?????????????. ?? ?????????? ?????????????? ??????? ?????????????????????????? ?????????: ?????? ?????
?????????, ??? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?? ??????????????, ??? ?? ??????????????
????????????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????. ? ?????????????? ?? ???
????????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ???
????????????????? ??????????????????, ?????????????????? ?????????????????? ??????????. ?? ??????????????
????????????????? ??? ?? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??? ?????????????????????? ???
????????????????? ??????????, ?????????????????????????? ??? ??? ??????? ??? ??? ?????????????? ?????????????.
?? ??????? ?????????????????? ? ?????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????????????? ??? ??????
?????????? ??? ?????????????? ?? ?????? ??????. ??? ?????????????????????????? ?????? ???
????????????????????? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????? ??? ??
?????????????????, ?????????????????????? ??? ?????????????????????? ??? ?????????????????? ??????????????
?????????????????. ? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ?????????????? ??????????????
????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????? ??????????. ??????????,
????????????????????? ??? ?????????????????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ?????????????.
????????????????????, ?????? ? ?????????????? ?????????????????????? ?????????????????????? ?? ??? ??????????????

?????? ?? ????????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????
?????????, ?? ?????????????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ??????????
???????? ?? ?????????? ??????????????????. ?? ?????????? ?? ?? ?????? ?? ??????????
????????? – ?? ????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ??
????????????? ?? ?????????? ??????????.

??????? ?????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

???????????????? ???? ?????????

- * 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.

??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25177026 - 64750 Lützelbach

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com