

Lützelbach

# Modernizált társasház: Tágas élelmény

VP azonosító: 25177026a



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

VÉTELÁR: 999.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 425 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 742 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25177026a                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 425 m <sup>2</sup>               |
| Szobák                | 15                                   |
| Hálósobák             | 7                                    |
| Fürdoszobák           | 4                                    |
| Építés éve            | 1964                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 999.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Korszerusított                                                            |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 136 m <sup>2</sup>                                                    |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély       |

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 03.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 94.10 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1996                       |

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Az első benyomás

Építész által tervezett otthon a legjavából. Ez a modernizált, 1964-ben épült többlakásos ház körülbelül 425 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet egy jól karbantartott, körülbelül 742 m<sup>2</sup>-es telken. A ház teljes felújításon, kibovításon és egy emelettel való bővítésen esett át 1996-ban, így megháromszorozódott a lakóterülete. Összesen 15 jól megtervezett szoba, köztük 7 hálószoba és 4 fürdőszoba, sokoldalú elrendezést kínál, amely alkalmas családok, többgenerációs együttélés, vagy a lakhatás és a munka kombinálására. Az ingatlan az elmúlt években további jelentős modernizáción és bővítésen esett át. A külső homlokzat és a tető szigetelt, ami a legmodernebb energiahatékonyságot biztosítja, valamint lehetőséget biztosít fotovoltaikus rendszer és napkollektorok telepítésére. A futást rugalmasan biztosítja központi futási rendszer, egyes területeken kiegészítő padlófűtés és elektromos fűtőelemek, így egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A ház lenyűgöző minőségű tulajdonságaival és számos prémium részletével. Belül a tágas, világos lakótér és a nyitott tere elrendezés stílusos kombinációját találja. Az elegáns természetes kopadlók kiemelik a magas színvonalú hangulatot, és kellemes érzetet, valamint hosszú élettartamot biztosítanak. A legtöbb szobában modern mennyezeti spotlámpák biztosítanak hangulatos világítást és harmonikus összképet. Az ingatlan számos kényelmi funkciót kínál: A wellness-részlegben infrasauna csábít a pihenésre, míg a kültéri pezsgőfürdő menedéket nyújt a pihentető pillanatokhoz. Az alacsony karbantartást igénylő sziklakert leegyszerűsíti a kert karbantartását, és vonzó, sokoldalú kültéri tereket teremt. A fedett erkélyek és teraszok teret biztosítanak a szabadidős társasági élethez, védve a szél és az időjárástól. A hangulatos télikert vagy loggia kiterjeszti a lakótér, és minden évszakban ideális a pihenésre. A beépített szekrények jól megtervezett koncepciója bőveges tárolóhelyet biztosít a nappaliban és a hálószobákban, rendezett és szervezett lakókörnyezetet teremtve. Az ingatlan elhelyezkedése kellemes kombinációját kínálja a nyugodt életnek és a nélkülözhetetlen szolgáltatásokhoz való kényelmes hozzáférésnek. Iskolák, üzletek és szabadidős létesítmények mind könnyen elérhetőek. Összefoglalva, ez a sokoldalú, többlakásos ház vonzó választás az igényes vásárlók számára, akik értékelik a tágas lakótér, a jól megtervezett lakáskoncepteket, valamint a magas minőségű műszaki és esztétikai jellemzőket. Egy megtekintés fogja Önt a legjobb benyomásként megvilágítani – örömmel adunk további információkat és egyeztetünk egy személyes találkozót.

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Részletes felszereltség

- \* 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.

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 94.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25177026a - 64750 Lützelbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Kerstin Leuchten

---

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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