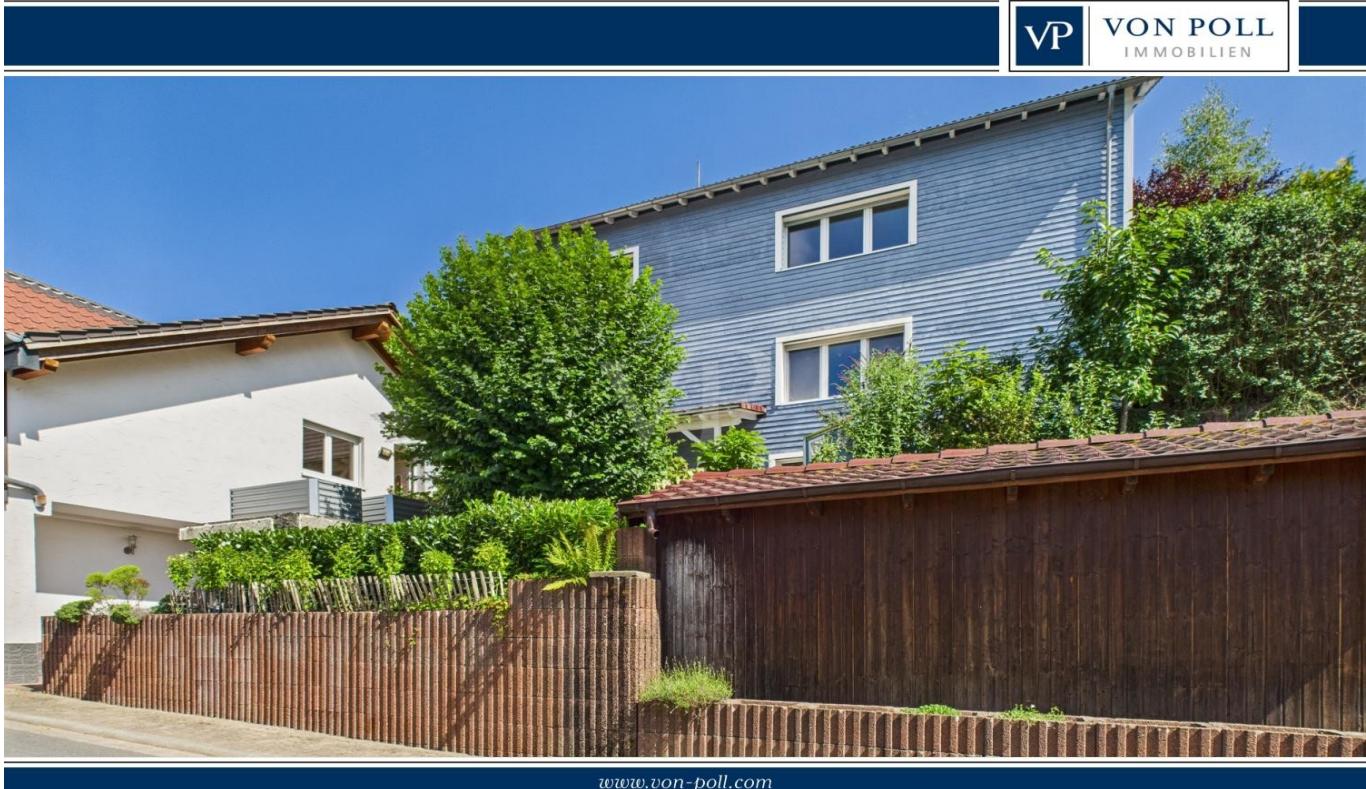


Lützelbach / Haingrund

## Látványos panorámás kilátás - családi ház különálló stúdióval

VP azonosító: 25007039



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

VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 175 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 672 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Áttekintés

VP azonosító	25007039
Hasznos lakótér	ca. 175 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1964
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	369.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Úszómedence, Kandalló

VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	fa	Teljes energiaigény	204.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



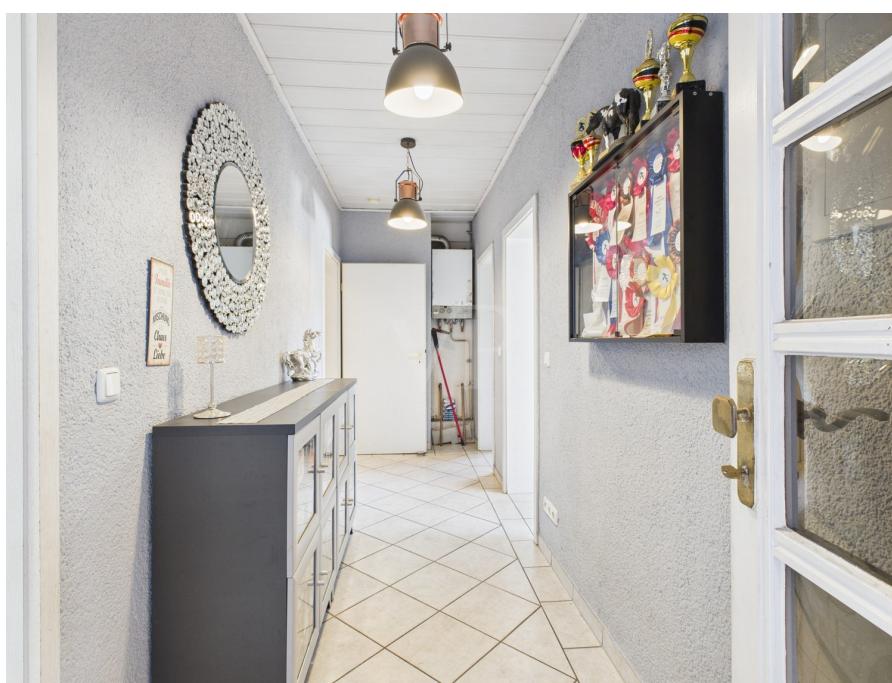
VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

# Az ingatlan



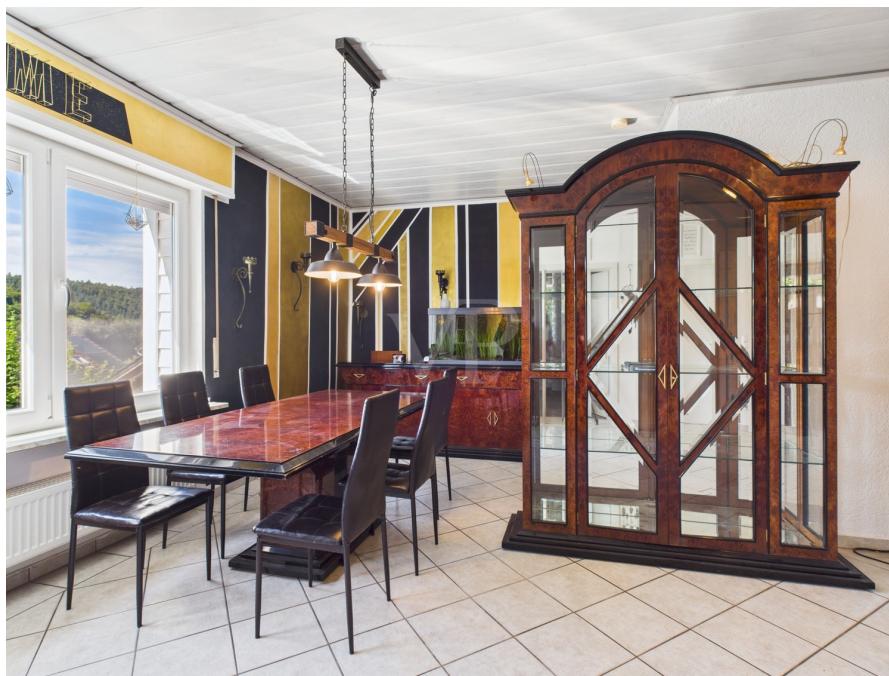
VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



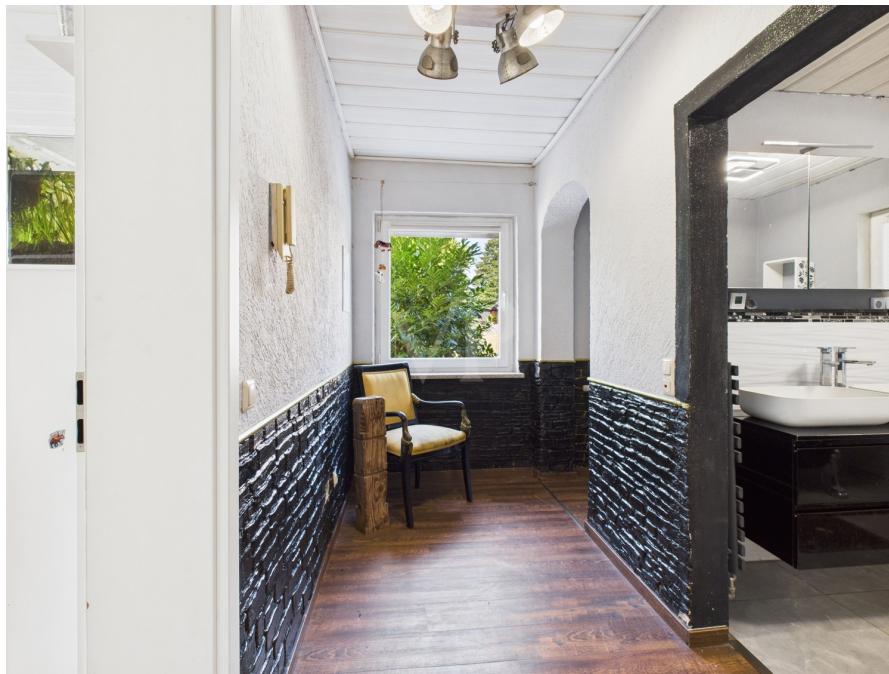
VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



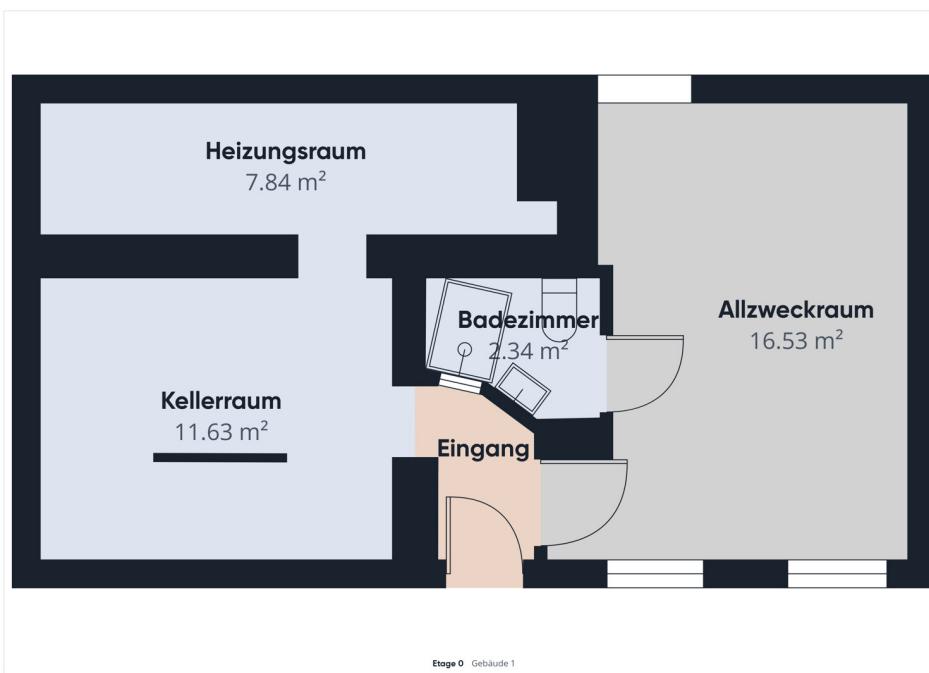
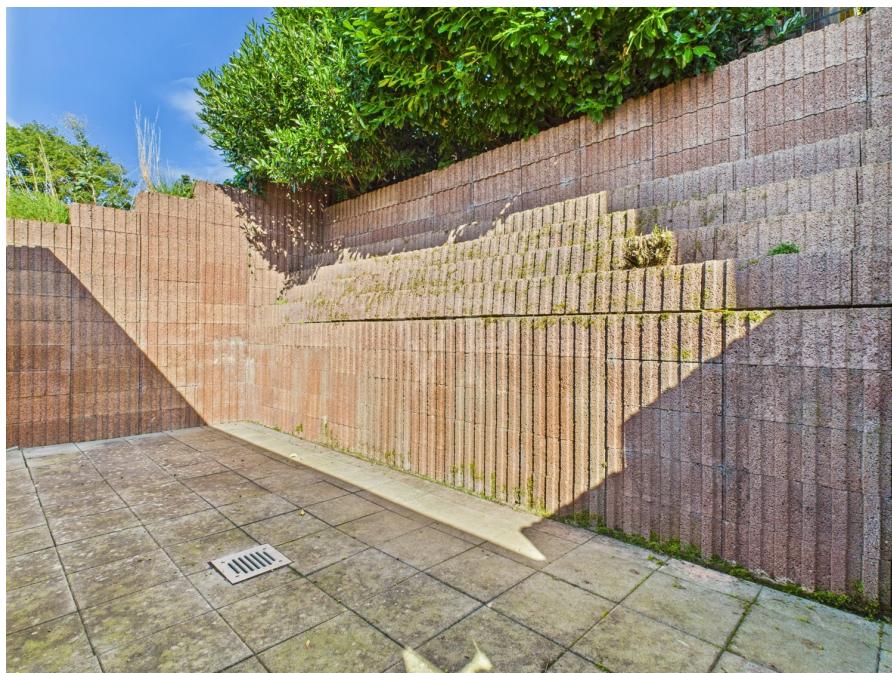
VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



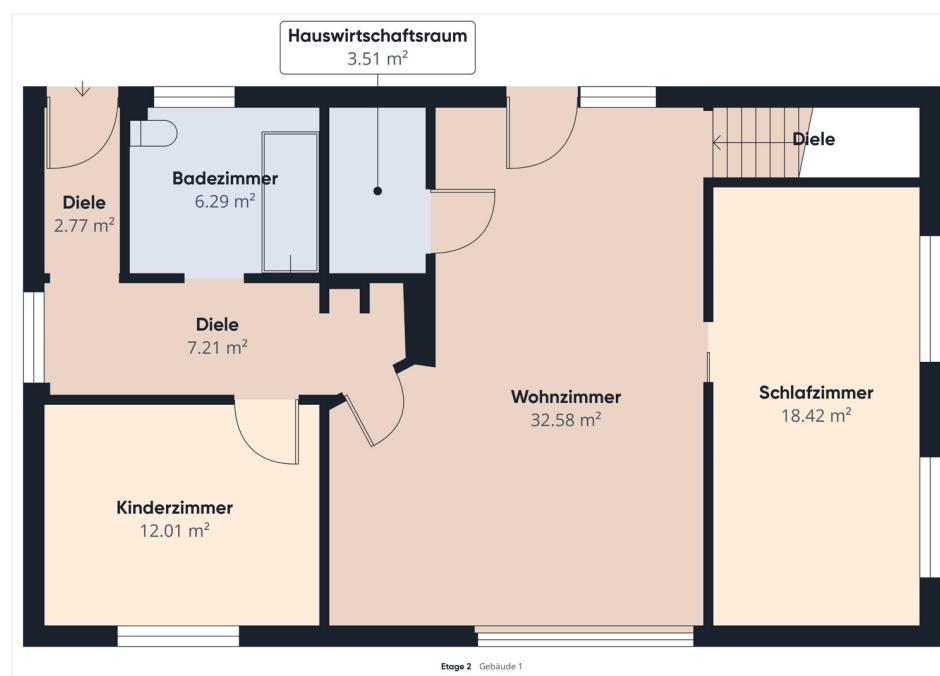
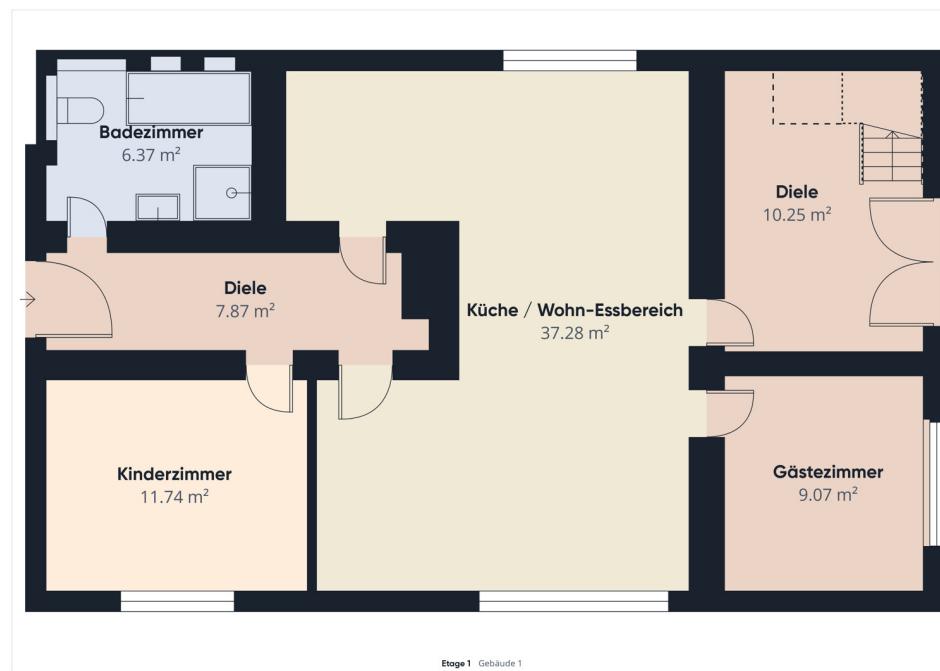
VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



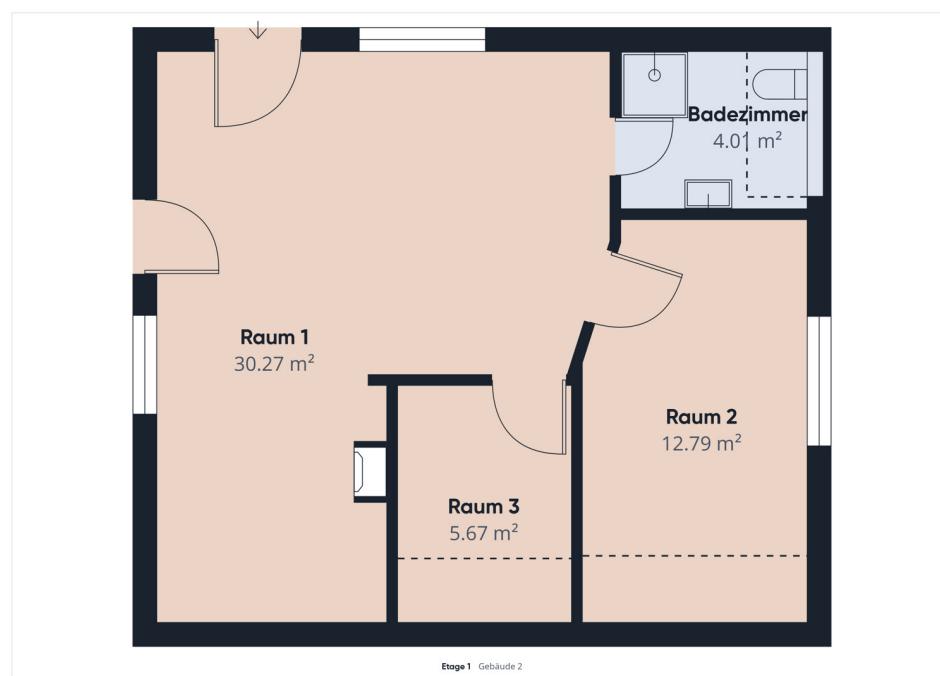
VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## Az elso benyomás

Ez a világos és barátságos családi ház egy csendes, természetközeli lakóövezetben található. Körülbelül 175 négyzetméteres lakóterével a nagyvonalúan arányos és világos szobák boséges helyet kínálnak egy fiatal család számára. Az ingatlan egy csendes lakóövezetben található a város szélén, és látványos kilátást nyújt a környező vidékre. A ház jól megtervezett elrendezéssel rendelkezik, és számos modernizációval lenyugözo, amelyet az elmúlt két évtizedben végeztek el. Körülbelül 20 ével ezelott átfogó felújításra került sor, amely magában foglalta az elektromos vezetékek, a vízvezetékek, a teto, a belso ajtók, a radiátorok és a padló cseréjét. Az évek során további felújításokra került sor, például az összes ablak cseréje és egy új fürdoszoba építése mind a földszinten, mind az emeleten. 2012-ben kiváló minőségű kozetgyapot szigetelést szereltek fel a külso falakra, a homlokzatot pedig újraburkolták és festették. A kazánt 2017-ben cserélték. A földszinten világos eloszoba és egy modern fürdoszoba fogadja Önt, amelyben kád és külön zuhanyzó található. Egy további szoba gyerekszobaként vagy vendégszobaként is alkalmas. A nyitott konyha zökkenőmentesen illeszkedik a tágas nappali/étkészítőre. Az emeleten egy nagyon tágas nappali várja Önt, lélegzetelállító kilátással az Odenwald erdőre. A fo hálószoba és egy további gyerekszoba világos és hívogató. Mindegyik ablakból lenyugözo a kilátás – itt pihentető alvásra lelhet, és a természet hangjaira ébredhet! Egy háztartási helyiséggel és egy kádas fürdoszoba teszi teljessé ezt a szintet. Az idilli és szépen parkosított kert sokrétu felhasználási lehetőségeket kínál. A három nagy terasz ideális feltételeket biztosít a szabadtéri pihenéshez. Kiemelkedő a 2022-ben telepített medence, amely modern sósítószálas technológiával és hoszivattyúval rendelkezik, amely kellemes felfrissülést biztosít, különösen a meleg napokon. A házat központi futési rendszer futi. Az alagsorban egy faelgázosító kazán található, amelynek vízelvezető rendszere két puffertartályon keresztül látja el a hovel az egész házat. Lehetőség van a fatüzelésű kazán pelletkazánra cserélni. Mindkét emeleten kandallók vagy pelletkályhák csatlakozásai is rendelkezésre állnak, ami további rugalmasságot és kényelmet biztosít. További kiemelkedő hely a 2009-ben épült, világos stúdió. Kiváló teret kínál a lakhatás és a munka zökkenőmentes összehangolásához. A bovítmény alsó szintjén két tágas garázs és egy kis muhely található. Gépjárművei számára két garázs, egy kocsibeálló és két kültéri parkolóhely áll rendelkezésére. Érdekli, hogy többet megtudjon erről az igéretes befektetésről, annak lehetőségeivel és bájával? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2033.

Endenergiebedarf beträgt 204.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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