

Lützelbach

Edificio residenziale modernizzato: esperienza di vita spaziosa

Codice oggetto: 25177026a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 999.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 425 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m²

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25177026a
Superficie netta	ca. 425 m²
Vani	15
Camere da letto	7
Bagni	4
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	999.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 136 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	94.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



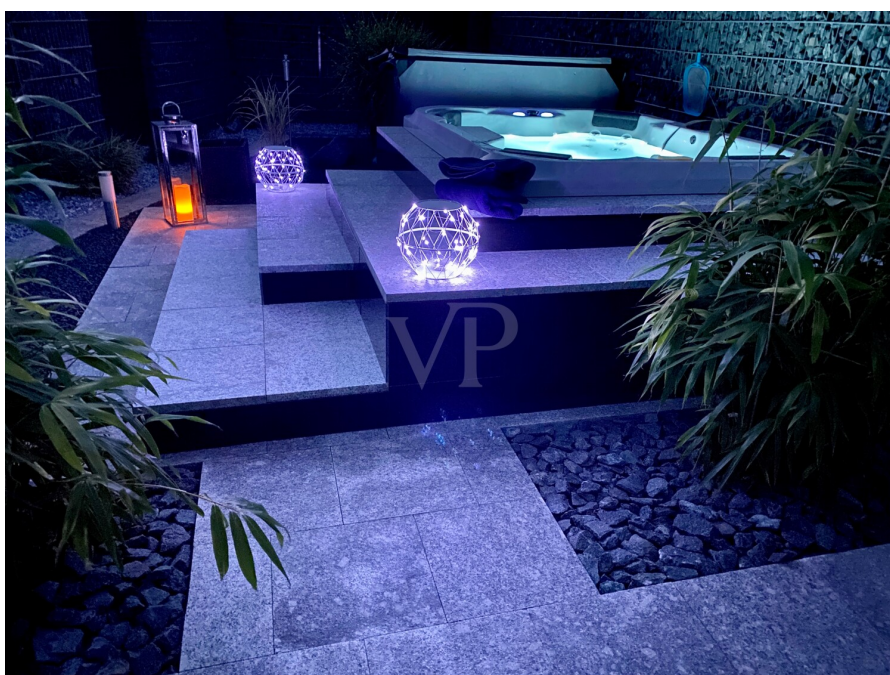
Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



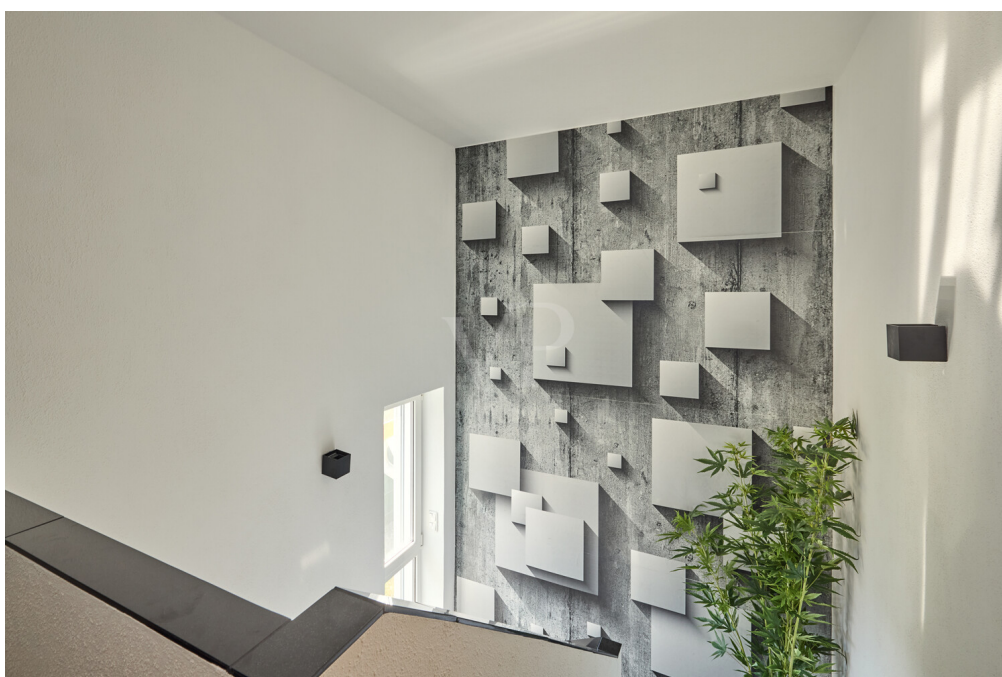
Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

La proprietà



Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

Una prima impressione

Casa progettata da un architetto al suo meglio. Questa casa plurifamiliare modernizzata, originariamente costruita nel 1964, vanta una generosa superficie abitabile di circa 425 m² su un terreno ben curato di circa 742 m². Completamente ristrutturata, ampliata e con l'aggiunta di un piano nel 1996, la casa ha triplicato la sua superficie abitabile. Un totale di 15 stanze ben progettate, tra cui 7 camere da letto e 4 bagni, offrono una disposizione versatile adatta a famiglie, convivenze multigenerazionali o alla combinazione di vita e lavoro. La proprietà è stata ulteriormente modernizzata e ampliata negli ultimi anni. La facciata esterna e il tetto sono isolati, garantendo un'efficienza energetica all'avanguardia, insieme alla possibilità di installare un impianto fotovoltaico e collettori solari termici. Il riscaldamento è fornito in modo flessibile tramite un impianto di riscaldamento centralizzato, riscaldamento a pavimento supplementare in aree selezionate e resistenze elettriche, garantendo un clima interno confortevole tutto l'anno. La casa colpisce per le sue finiture di alta qualità e i numerosi dettagli di pregio. All'interno, troverete un'elegante combinazione di ampie e luminose zone giorno e open space. Eleganti pavimenti in pietra naturale sottolineano l'atmosfera di alta qualità e garantiscono una sensazione di piacevolezza e longevità. Nella maggior parte delle stanze, moderni faretti a soffitto forniscono un'illuminazione d'atmosfera e un aspetto generale armonioso. L'immobile offre numerose dotazioni di comfort: nell'area benessere, una sauna a infrarossi invita al relax, mentre la vasca idromassaggio esterna offre un rifugio per momenti di relax. Il giardino roccioso, di facile manutenzione, semplifica la cura del giardino e crea spazi esterni attraenti e versatili. I balconi e le terrazze coperte offrono spazio per socializzare all'aperto, protetti dal vento e dalle intemperie. L'accogliente veranda o loggia amplia lo spazio abitativo ed è ideale per rilassarsi in qualsiasi stagione. Un concetto ben progettato per gli armadi a muro offre ampio spazio di stoccaggio nei soggiorni e nelle camere da letto, creando un ambiente abitativo ordinato e organizzato. La posizione dell'immobile offre una piacevole combinazione di vita tranquilla e comodo accesso ai servizi essenziali. Scuole, negozi e strutture per il tempo libero sono tutti facilmente raggiungibili. In sintesi, questa versatile casa plurifamiliare si presenta come un'opzione interessante per acquirenti esigenti che apprezzano ampi spazi abitativi, concept abitativi ben progettati e caratteristiche tecniche ed estetiche di alta qualità. Una visita vi darà la migliore impressione: saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento personalizzato.

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

Dettagli dei servizi

- * 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.

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25177026a - 64750 Lützelbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt

Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0

E-Mail: odenwald@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com