

Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

# Familienleben genießen: Haus mit großzügigem Gartenparadies

*Codice oggetto: 26297004*



**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 213,87 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.145 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

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

**Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26297004
Superficie netta	ca. 213,87 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 24 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Pellet</b>	Consumo finale di energia	<b>119.50 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pellet</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1978</b>

Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



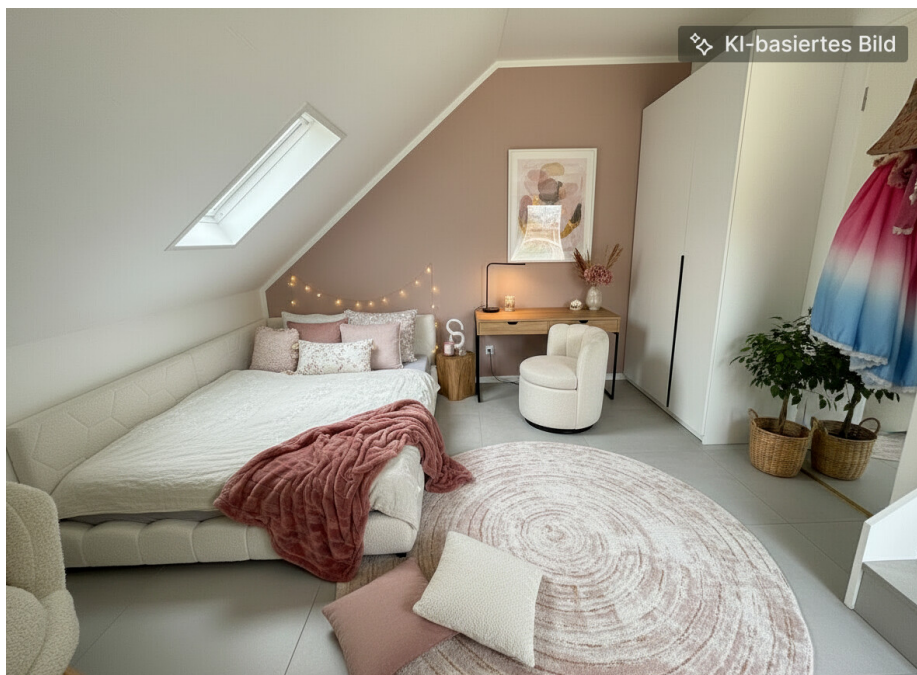
Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



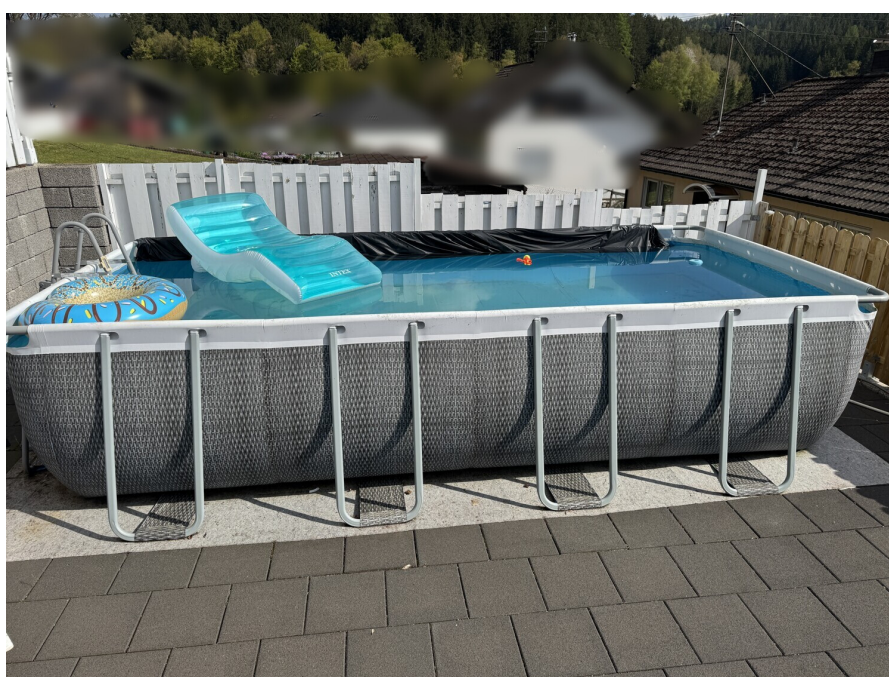
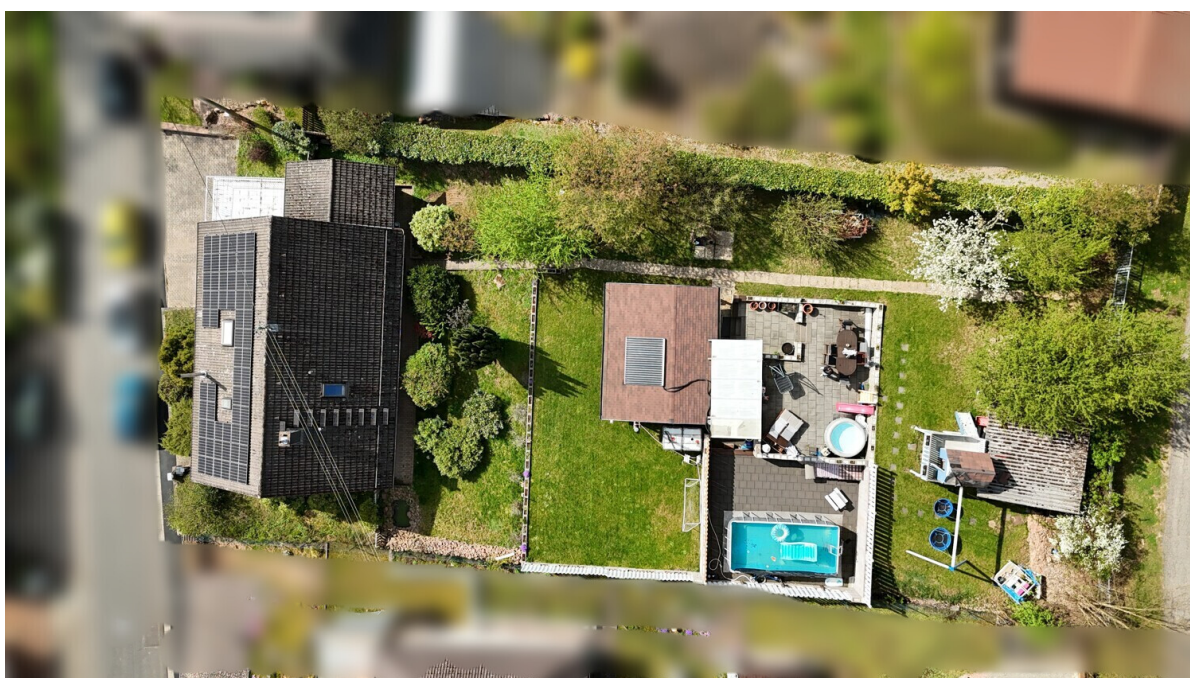
Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà



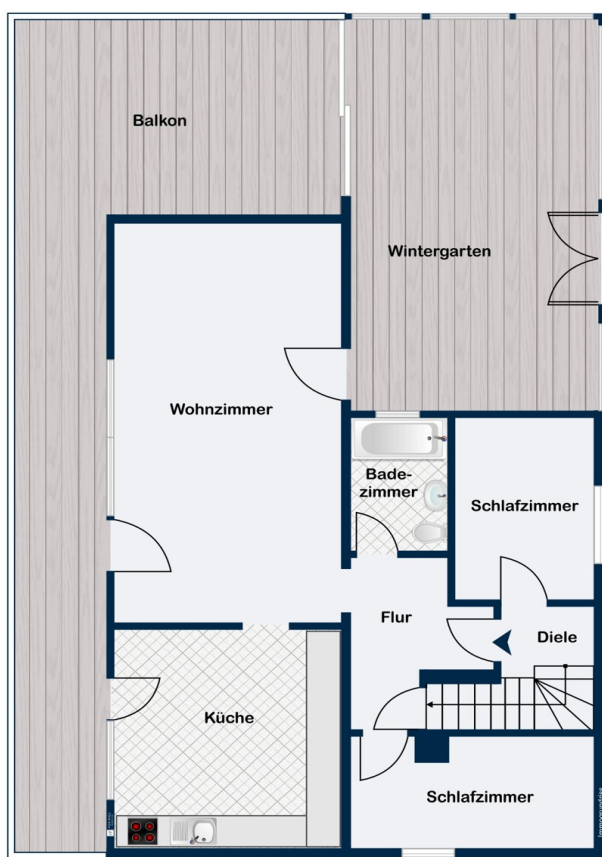
Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

## La proprietà

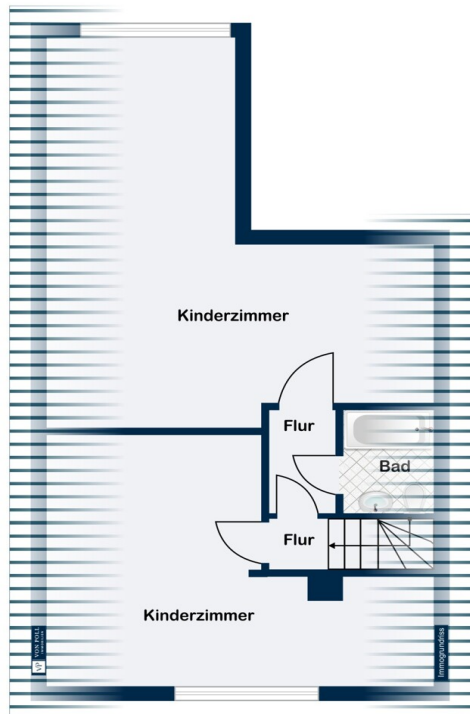


Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten

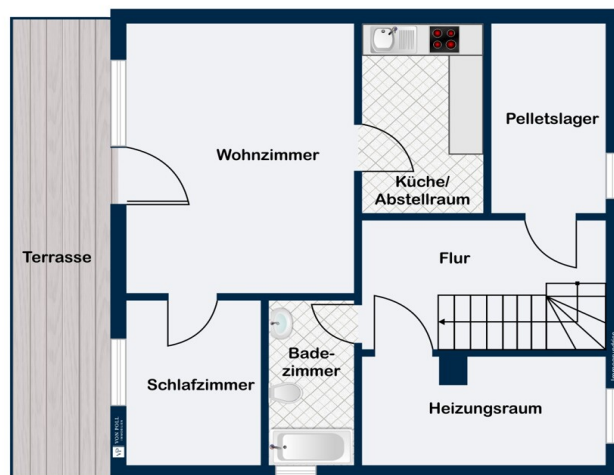
## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa ca. 214 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem ca. 1.145 m<sup>2</sup> großen Grundstück und eröffnet seinen zukünftigen Eigentümern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das im Jahr 1978 in Massivbauweise errichtete Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem hervorragenden Zustand. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Dachgeschossbereich, in dem zwei geräumige Kinder- bzw. Jugendzimmer und ein WC mit Waschtisch untergebracht sind.

Das Einfamilienhaus verfügt über sieben Zimmer und eignet sich mit vier separat ausgewiesenen Schlafzimmern optimal für verschiedenste Wohnkonzepte – sei es für Paare, Familien oder für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Mit zwei vorhandenen Badezimmern bietet die Immobilie zusätzlichen Komfort; beide können noch nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden.

Die Ausstattung des Hauses kombiniert zeitgemäße Funktionalität mit bewährten Elementen. Die Wohnräume sind mit Vinyl, Laminat und Fliesen als Bodenbeläge gestaltet, was eine pflegeleichte und ästhetische Basis schafft. In sämtlichen Zimmern sorgen doppelverglaste Holzfenster sowie manuell bedienbare Rollläden für angenehmes Raumklima und zusätzliches Maß an Privatsphäre. Die Einbauküche ist im Kaufumfang enthalten und bietet sowohl praktische Arbeitsplätze als auch Stauraum für alle Kochutensilien.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal des Hauses ist der gemütliche Kaminofen, der besonders in der Übergangszeit wohlige Wärme verbreitet. Komplettiert wird das Heizkonzept durch eine moderne Pellet-Brennwertheizung aus dem Jahr 2023, die eine effiziente und nachhaltige Beheizung ermöglicht. Ergänzt wird sie durch die Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2020 mit einer Leistung von 9kW sowie integriertem Batteriespeicher. Damit profitieren die Bewohner von einer nachhaltigen Stromerzeugung und können einen Großteil ihres eigenen Energiebedarfs decken.

Der großzügige beheizte Wintergarten bietet einen angenehmen Rückzugsort, unabhängig von Wetter und Jahreszeit, und erweitert den Wohnraum um eine Fläche, die vielfältig genutzt werden kann.

Der Außenbereich des Grundstücks eröffnet weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten und viel Platz zum Entfalten. Ein eigener Swimmingpool sorgt für Erholung und Badespaß für die ganze Familie. Das große Gartenhaus rundet das Angebot ab.

**Die Garagen sind aufgrund der steilen Einfahrt nicht gut befahrbar, eröffnen jedoch interessante Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche. Sie könnten mit überschaubaren Umbaumaßnahmen zu den bereits vorhandenen Wohnräumen im Untergeschoß dazu genommen werden und so zu einer separaten Wohneinheit umgebaut werden, z.B. als vermietbare Ferienwohnung.**

**Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den überzeugenden Qualitäten dieser Immobilie. Das Objekt bietet Ihnen Raum für neue Lebensentwürfe und wird den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen umfassend gerecht.**

**Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.**

**Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## **Dettagli dei servizi**

**EINFAMILIENHAUS, Baujahr 1978, Massivbauweise**

- Bodenbeläge: Vinyl, Laminat, Fliesen
- doppelverglaste Holzfenster
- manuelle Rollläden an allen Fenstern
- Einbauküche
- Kaminofen
- Pelletheizung aus 2023
- Wintergarten
- PV- Anlage
- Aufstell- Pool
- Gartenhaus
- Spielhaus für Kinder

**Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## **Tutto sulla posizione**

### **Flörsbachtal**

**Die Gemeinde Flörsbachtal befindet sich im Südosten des Main-Kinzig-Kreises und umfasst vier Orte, Lohrhaupten, Kempfenbrunn, Flörsbach und Mosbach.**

**Flörsbachtal liegt mitten im Spessart in dem die Bundesstraße 276 verläuft. In südlicher Richtung gelangt man nach Lohr am Main und in nördlicher Richtung über Biebergemünd erreicht man die Autobahnauffahrt A66 die Fulda und Frankfurt verbindet. Unter anderem stellt die A66 eine Anbindung an die A7 die wichtigste Verkehrsverbindung des Rhein-Main-Gebiets die Ost- und Nordosthessen sowie Thüringen verbindet.**

**Die kleine Gemeinde bietet viele Freizeitaktivitäten in der Natur und ist bekannt als das Wanderparadies des Spessarts. Durch das große Wandernetz ist für jeden Geschmack etwas dabei, egal ob Pilz- oder Kräutersammler oder einfach nur Wildbeobachter. Für Wasserratten gibt es ein beheiztes Quellbad mit großer Wasserrutscher. Flörsbachtal bietet eine abwechslungsreiche Gastronomie die vom Schlemmerlokal bis hin zur bürgerlichen Küche reicht. Unter anderem gibt es vor Ort verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten, ein Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten und eine Grundschule. Eine Grund- und Mittelschule befindet sich in unmittelbarer Nähe in Frammersbach.**

**Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26297004 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten - Lohrhaupten**

## **Partner di contatto**

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

**Catherine Fehr**

---

**Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb**

**Tel.: +49 (0)6052 - 60 598 0**

**E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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