

Lützelbach / Haingrund

# Spettacolare vista panoramica - casa indipendente con monolocale separato

Codice oggetto: 25007039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 175 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## A colpo d'occhio

|                     |                                                |
|---------------------|------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25007039                                       |
| Superficie netta    | ca. 175 m²                                     |
| Tipologia tetto     | a due falde                                    |
| Vani                | 6                                              |
| Camere da letto     | 4                                              |
| Bagni               | 2                                              |
| Anno di costruzione | 1964                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 369.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Piscina, Caminetto                                              |

Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | legno         | Consumo energetico                                    | 204.50 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.10.2033    | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2017                             |

Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



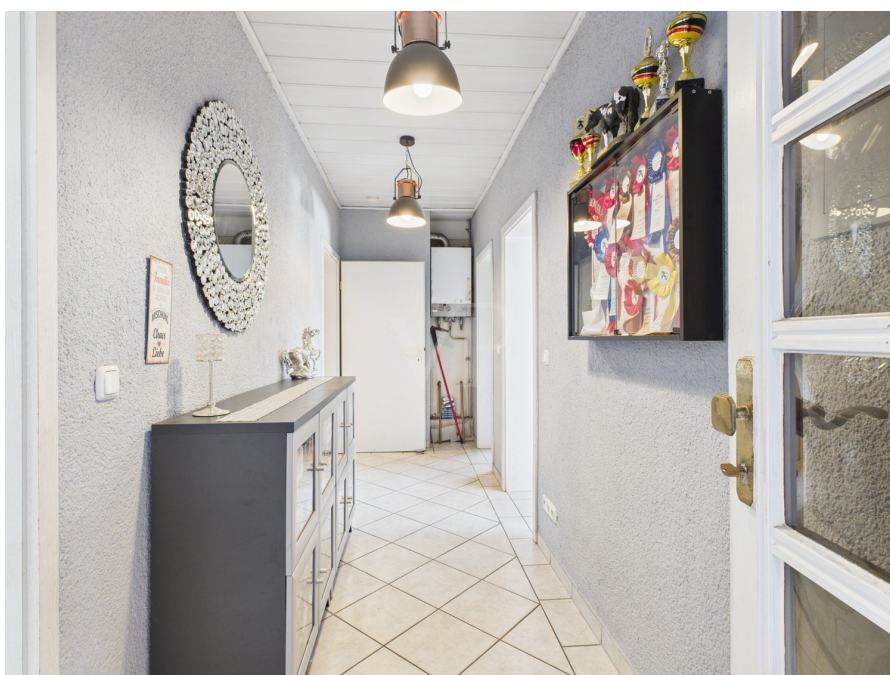
Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



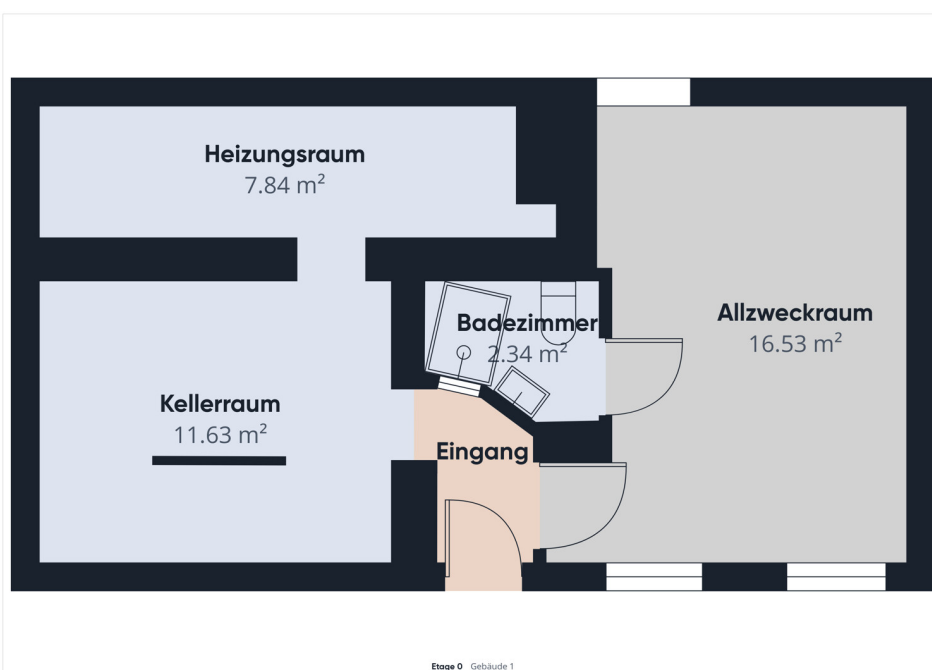
Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



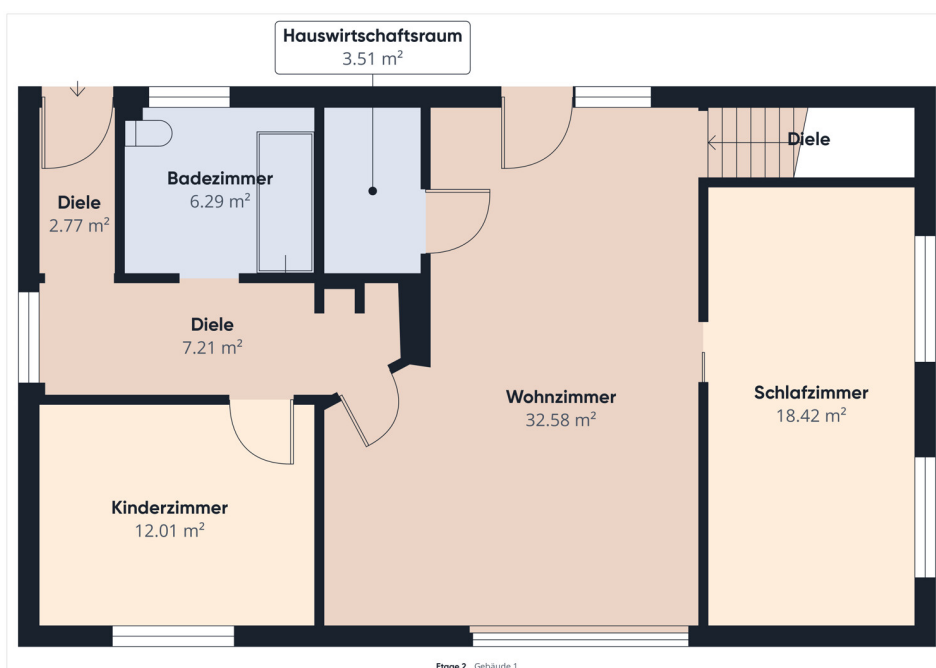
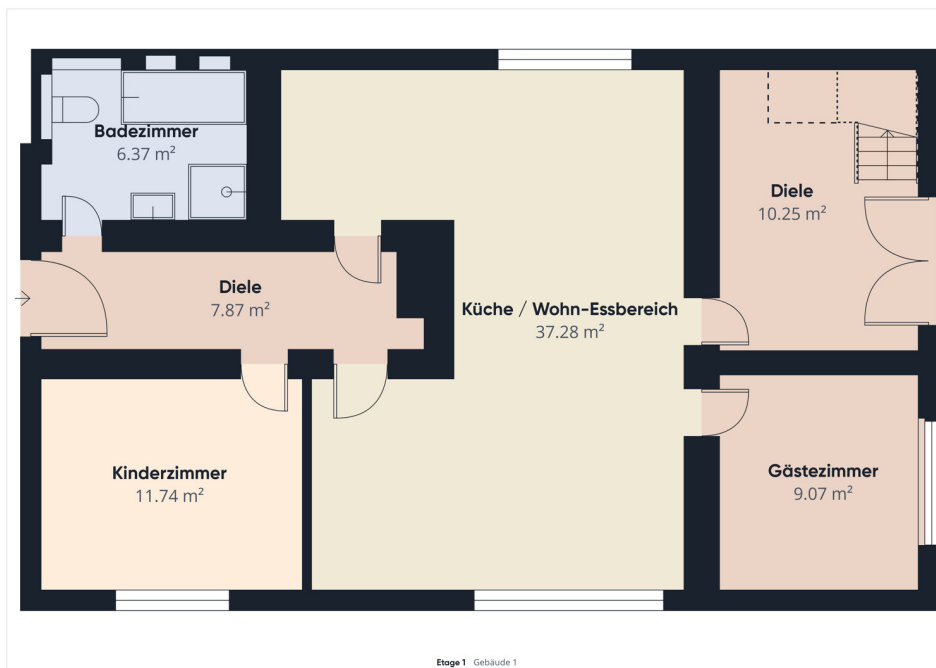
Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



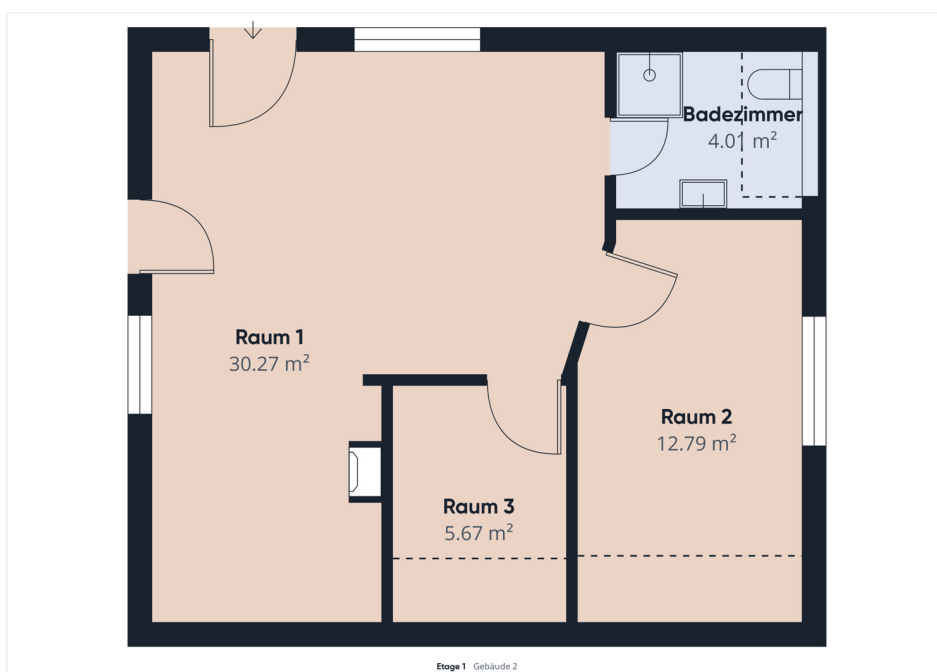
Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## La proprietà



Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Una prima impressione

Questa luminosa e accogliente casa indipendente è situata in una tranquilla zona residenziale immersa nella natura. Con circa 175 metri quadrati di superficie abitabile, gli ambienti generosi e luminosi offrono ampio spazio per una giovane famiglia. L'immobile si trova in una tranquilla zona residenziale alla periferia della città e vanta una vista spettacolare sulla campagna circostante. La casa presenta una disposizione ben progettata e colpisce per i numerosi ammodernamenti effettuati negli ultimi due decenni. Una ristrutturazione completa è stata completata circa 20 anni fa, che ha incluso la sostituzione dell'impianto elettrico, idraulico, del tetto, delle porte interne, dei radiatori e dei pavimenti. Ulteriori lavori di ristrutturazione sono stati intrapresi nel corso degli anni, come la sostituzione di tutte le finestre e l'aggiunta di un nuovo bagno sia al piano terra che al piano superiore. Nel 2012 è stato installato un isolamento in lana di roccia di alta qualità all'esterno e la facciata è stata rivestita e tinteggiata. La caldaia è stata sostituita nel 2017. Il piano terra vi accoglie con un luminoso corridoio e un moderno bagno con vasca e doccia separata. Un'ulteriore stanza è adatta come camera per i bambini o camera per gli ospiti. La cucina a pianta aperta si fonde armoniosamente con l'ampia zona giorno/pranzo. Al piano superiore, un soggiorno molto spazioso vi attende con una vista mozzafiato sulla foresta dell'Odenwald. La camera da letto principale e un'ulteriore camera per i bambini sono luminose e accoglienti. La vista da ciascuna di queste finestre è mozzafiato: qui troverete un sonno ristoratore e vi sveglierete con i suoni della natura! Una lavanderia e un bagno con vasca completano questo piano. Il terreno è idilliaco e curato nei minimi dettagli, offrendo una varietà di utilizzi. Le tre ampie terrazze offrono le condizioni ideali per rilassarsi all'aperto. Un punto forte è la piscina, installata nel 2022, dotata di moderna tecnologia ad acqua salata e pompa di calore, che offre un piacevole refrigerio, soprattutto nelle giornate più calde. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato. Nel seminterrato si trova una caldaia a gassificazione di legna, il cui sistema idrico fornisce calore a tutta la casa tramite due serbatoi tampone. È possibile sostituire la caldaia a legna con una a pellet. Entrambi i piani sono inoltre predisposti per l'allacciamento di caminetti o stufe a pellet, offrendo ulteriore flessibilità e comfort. Un altro punto forte è il luminoso monolocale, aggiunto nel 2009. Offre uno spazio eccellente per combinare perfettamente vita e lavoro. Il piano inferiore dell'ampliamento comprende due ampi garage e una piccola officina. Per i vostri veicoli, avete accesso ai due garage, a un posto auto coperto e a due posti auto esterni. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento, con il suo potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Dettagli dei servizi

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 Heizkessel 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

**Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25007039 - 64750 Lützelbach / Haingrund

## Partner di contatto

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

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

---

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