Lützelbach

Modernisiertes Mehrfamilienhaus: Großzügiges Wohnerlebnis

??????? ????????: 25177026

???? ??????: 999.000 EUR • ?????????: ca. 425 m² • ???????: 15 • ?????? ???: 742 m²

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25177026
?????????	ca. 425 m²
???????	15
????????? ??? ????????	7
????????	4
???? ??????????	1964
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	999.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 136 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.09.2035
???? ?????????	?????????

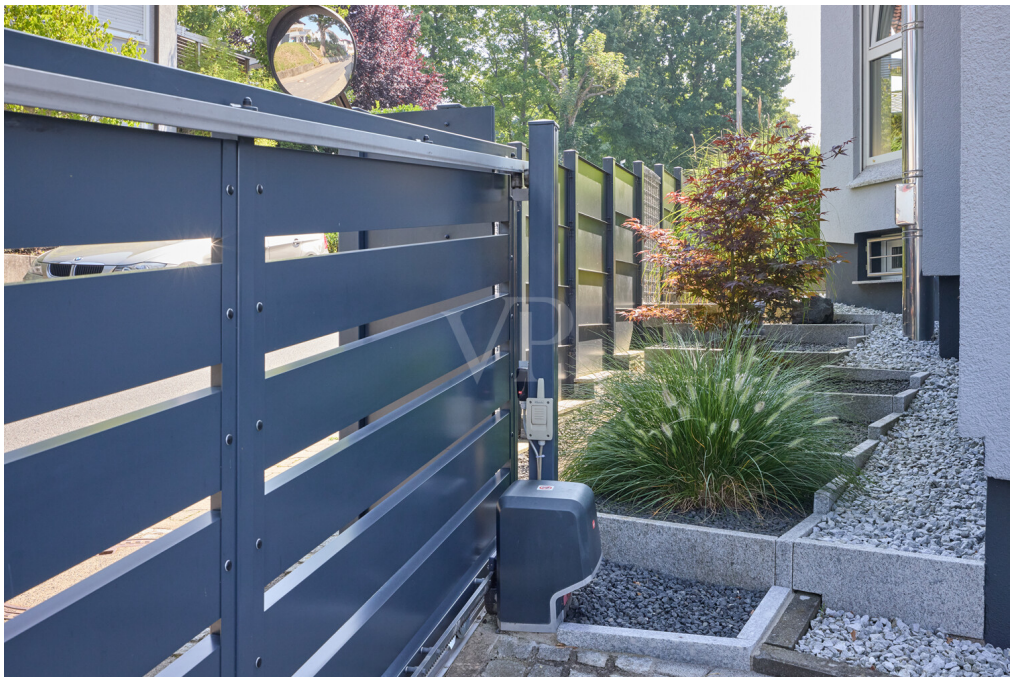
????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	94.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1996

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

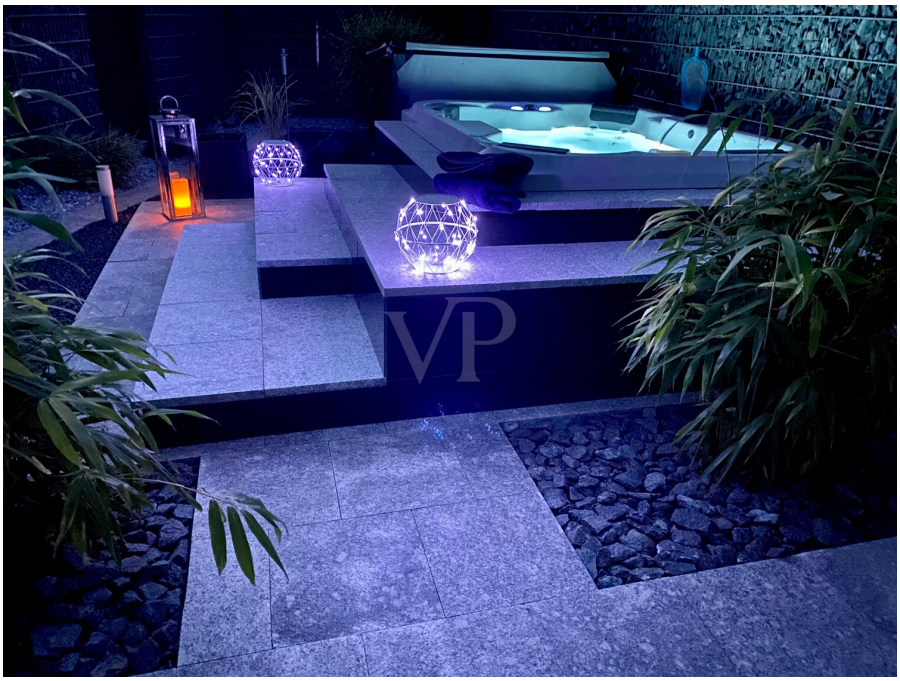
??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????



??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????



??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?? ???????

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

??? ????? ????????

Architektenhaus vom Feinsten
Dieses modernisierte Mehrfamilienhaus aus dem ursprünglichen Baujahr 1964 präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 425 m² auf einem gepflegten Grundstück von etwa 742 m². Das Haus wurde im Jahr 1996 komplett saniert, erweitert und aufgestockt, wodurch sich die Wohnfläche verdreifacht hat. Insgesamt verteilen sich 15 gut durchdachte Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer sowie 4 Badezimmer, die ein vielseitiges Raumkonzept für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren zusätzlich umfassend modernisiert und erweitert. Die Außenfassade und das Dach sind gedämmt und bieten in Verbindung mit einer möglichen Photovoltaikanlage und installierter Solarthermie zeitgemäße Energieeffizienz. Die Wärmeversorgung erfolgt flexibel durch eine Zentralheizung, unterstützende Fußbodenheizung in ausgewählten Bereichen sowie elektrische Heizelemente. Dies sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima.

Das Haus besticht durch seinen Ausstattungsstandard und zahlreiche hochwertige Details. Im Inneren erwartet Sie eine stilvolle Kombination aus großzügigen, hellen Wohnbereichen und offenen Raumkonzepten. Edle Natursteinböden unterstreichen das hochwertige Ambiente und sorgen für eine angenehme Haptik und Langlebigkeit. In den meisten Räumen sorgen moderne Deckenspots für eine stimmungsvolle Beleuchtung und ein harmonisches Gesamtbild.

Die Ausstattung bietet zahlreiche Komfortmerkmale: Im Wellnessbereich lädt eine Infrarotkabine zum Entspannen ein, während der Whirlpool im Außenbereich einen Rückzugsort für erholsame Momente bietet. Der pflegeleichte Steingarten erleichtert die Gartenpflege und schafft attraktive, vielseitig nutzbare Außenräume. Die überdachten Balkone und Terrassen bieten Platz für gesellige Stunden im Freien, geschützt vor Wind und Wetter. Der gemütliche Wintergarten bzw. die Loggia erweitert den Wohnraum und ist ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Ein durchdachtes Konzept hinsichtlich der Einbauschränke schafft in den Wohn- und Schlafzimmern viel Stauraum und sorgt für ein aufgeräumtes Wohngefühl.

Die Lage der Immobilie ermöglicht eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und einer guten Anbindung an die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind in kurzer Entfernung erreichbar.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses vielseitige Mehrfamilienhaus als attraktive Option für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf großzügige Platzverhältnisse, durchdachte Wohnkonzepte und eine gehobene technische wie ästhetische Ausstattung legen. Eine Besichtigung vermittelt Ihnen den besten Eindruck – gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen individuellen Termin zur Verfügung.

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

????????????? ??? ???????

* 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.

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25177026 - 64750 Lützelbach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10, 64720 Michelstadt
Tel.: +49 6061 - 96 94 61 0
E-Mail: odenwald@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com