

Flörsbachtal / Lohrhaupten

# Ihr neues Zuhause - exklusiv und großzügig

Objektnummer: 24297014



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 566 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 24297014                               |
| Wohnfläche   | ca. 209,27 m <sup>2</sup>              |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 8                                      |
| Badezimmer   | 2                                      |
| Baujahr      | 1973                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 385.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY            | Endenergiebedarf            | 78.10 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 03.07.2034             | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

### Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen



Oberer Main-Kinzig-Kreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb  
T.: 06052 60 598 0

[www.von-poll.com/bad-orb](http://www.von-poll.com/bad-orb)  
[bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

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

Hier sind wir für Sie tätig



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

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Die Immobilie



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

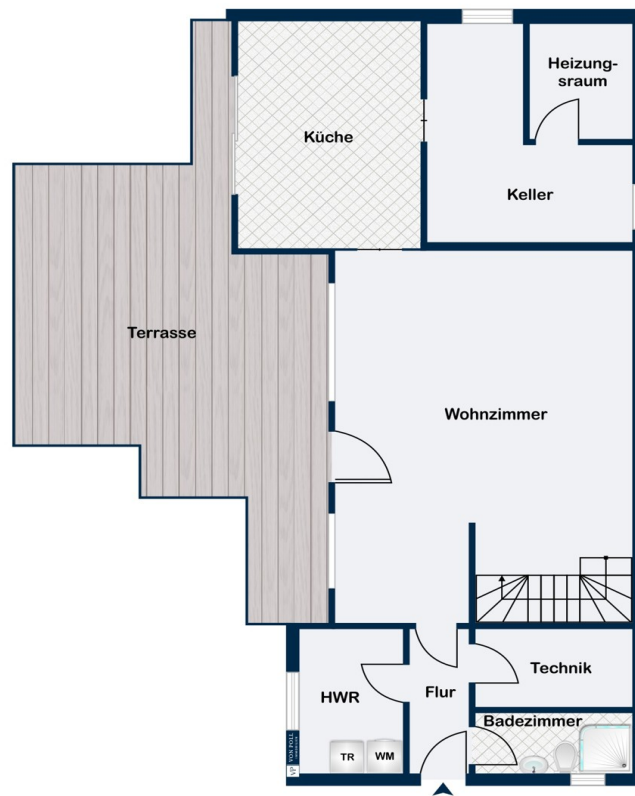
T.: 06052 - 60 598 0

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

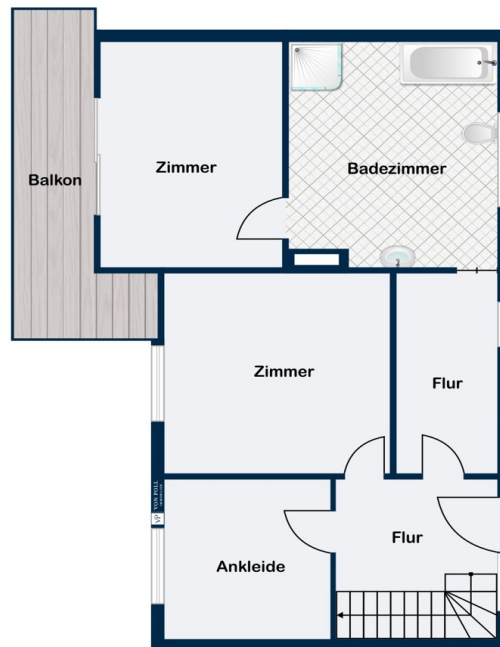


Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

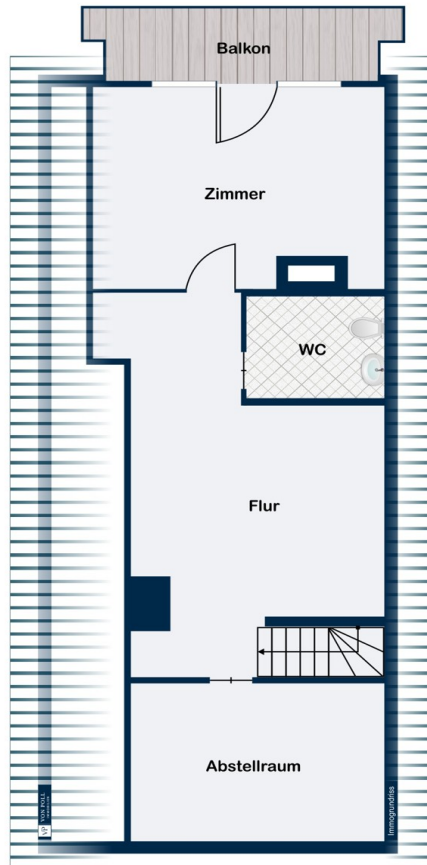
## Grundrisse



Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause - exklusiv und großzügig Dieses exklusive Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich auf einem großzügigen 566m<sup>2</sup> Grundstück mit steiler Hanglage und bietet eine Wohnfläche von ca. 209,27 m<sup>2</sup>. Mit seinen acht Zimmern, dem großen Masterbadezimmer und 2 Gäste-WCs, darunter eins mit Dusche, eignet es sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf viel Platz und hochwertige Ausstattung legen. Die Immobilie wurde 2023 entkernt und umfassend saniert, dennoch haben die neuen Eigentümern Gestaltungsspielraum in der finalen Fertigstellung. Im Mittelpunkt der Modernisierung stehen die zukunftsweisende Heiztechnik und die flexible Gestaltung der Innenausstattung. Im Untergeschoss ist der Wohn- und Essbereich bereits mit einer Deckenheizung ausgestattet. Ein Kaminschacht, der vom Keller bis ins Dachgeschoss reicht, ermöglicht zudem die einfache Installation eines wasserführenden Kaminofens. Die Vorbereitung für den Einbau einer modernen Wärmepumpe bietet dem Käufer die Freiheit, die Energielösung seiner Wahl zu integrieren. Noch ausstehend ist die Auswahl und Montage der Heizkörper, die vom neuen Besitzer nach eigenem Geschmack ausgesucht werden können. Die Innenausstattung des Hauses überzeugt durch die Wahl edler Materialien. Die Wohnräume sind mit elegantem Echtholzparkett ausgestattet, welches dem Haus eine warme und natürliche Ausstrahlung verleiht. Die eleganten Bäder stechen durch pflegeleichten, stilvollen Beton Cire hervor. Hochwertige 2-fach-verglaste Fenster bieten optimalen Wärme- und Schallschutz. Die Türrahmen und Innentüren können individuell auf die Wohnvorstellungen der zukünftigen Käufer angepasst werden. Ein weiteres Highlight ist der Elektroraum, in dem alle technischen Installationen des Hauses untergebracht sind. Die Elektrik wurde komplett erneuert und umfasst auch die Installation einer KNX-Technik, die eine intelligente Steuerung von Beleuchtung, Heizung und anderen elektronischen Geräten ermöglicht. So können Sie viele Funktionen des Hauses bequem und effizient per App oder Smartphone steuern. Das geschmackvolle Masterbad im Erdgeschoss verfügt über eine freistehende Badewanne, einen Thielemeyer-Waschtisch, eine großzügige Dusche mit Sitzbank sowie einer Fußbodenheizung. Ein Gäste-WC mit Dusche im Untergeschoss bietet mit beigem Beton Cire und dezenten Hirschmotiven eine stilvolle Gestaltung. Im Dachgeschoss kann das Gäste-WC mit Tageslicht noch mit einem Waschtisch von Ihnen individuell gestaltet werden. Der Außenbereich des Hauses beinhaltet eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie einen Carport und zwei zusätzliche Stellplätze im Freien. Eine großzügige, teilüberdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein. Dieses Einfamilienhaus bietet nicht nur einen komfortablen Wohnraum, sondern auch die Möglichkeit, persönliche Akzente bei der Fertigstellung zu setzen. Die finale Installation von Heiztechnik und Innentüren eröffnet den neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Immobilie

nach ihren Vorstellungen zu vollenden. Auf der Rückseite des Hauses gibt es noch Optionen zur individuellen Verschönerung. Erleben Sie hier ein Zuhause, das eine durchdachte Kombination aus Design, Funktionalität und Individualität vereint. Diese Immobilie wartet darauf, von Ihnen vollendet und zum Lebensmittelpunkt gemacht zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept zu überzeugen.

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Ausstattung und Details

Exklusives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Gestaltungsspielraum

- Deckenheizung im Untergeschoss
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Vinyl, Beton Cire
- zweifach verglaste Fenster
- Gäste-WC im Dachgeschoss
- Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche mit Sitzbank und Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Dusche im Untergeschoss
- Vorrichtung für eine Wärmepumpe
- Vorrichtung für einen wasserführenden Kamin (von UG bis DG)
- Garage mit elektrischem Tor (2 Fahrzeuge)
- Carport
- 2 Stellplätze im Freien
- Teilüberdachte Terrasse
- Kleine Rasenfläche
- 2 Balkone

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Alles zum Standort

Inmitten der idyllischen Landschaft des Spessarts liegt diese außergewöhnliche Immobilie in ruhiger und naturnaher Ortsrandlage des malerischen Ortsteils Lohrhaupten, der zur Gemeinde Flörsbachtal gehört. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um dem Alltag zu entfliehen, ohne auf eine gute Infrastruktur und Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine einfache und schnelle Anbindung an die Umgebung. Die Buslinie MKK-64A hält direkt vor der Haustür und verbindet Sie mit nahegelegenen Orten und Städten. So können Sie die Ruhe und Gelassenheit des Landlebens genießen, während urbane Zentren für berufliche und private Verpflichtungen gut erreichbar sind. Lohrhaupten überzeugt mit einer charmanten Dorfgemeinschaft und einer soliden Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe finden Sie gemütliche Restaurants, eine Bäckerei mit frischem Brot und Gebäck sowie Postannahmestellen. Grünflächen und Parkanlagen laden zu entspannenden Spaziergängen ein – ein idealer Ort, um die Natur zu genießen. Für Familien bietet der Ort eine Grundschule, Kindergärten und zahlreiche Spielplätze. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie ein beheizbares Freibad und ein umfassendes Sportgelände sorgen für Abwechslung und aktive Erholung. Auch für Feinschmecker ist gesorgt, da die Umgebung viele Gaststätten mit kulinarischen Highlights bietet. Größere Einkäufe oder Besuche in Fachgeschäften sind in wenigen Minuten im nahegelegenen Frammersbach möglich, das über eine Vielzahl von Supermärkten, Baumärkten und Fachgeschäften verfügt. Medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken in der Umgebung ebenfalls gesichert. Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten: eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen und entspannten Umgebung sowie die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Ob bei einem Spaziergang durch den Spessart, einem kulturellen Ausflug zu einem der nahegelegenen Museen oder einem Einkaufsbummel – hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt. Lohrhaupten bietet nicht nur eine Heimat, sondern einen Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen, sich entfalten und das Leben in vollen Zügen genießen können. Diese Immobilie bietet Ihnen den perfekten Rahmen dafür.



Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 78.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

Objektnummer: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Bad Orb

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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