Lützelbach / Haingrund

Die perfekte Einsteiger-Immobilie

??????? ????????: 25177003

???? ??????: 225.000 EUR • ?????????: ca. 150 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 750 m²

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ??? ?????

??????? ????????	25177003
?????????	ca. 150 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	9
????????? ??? ????????	6
????????	2
???? ??????????	1962
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	225.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????????????? ?????	?????? ?????? ?????????	284.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	31.01.2035	????????? ?????????? ????????	H
		???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2016

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

?? ???????

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

Zum Verkauf steht ein freistehende Ein- Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1962. Die Immobilie Präsentiert sich als geräumiges Zuhause mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es verfügt über insgesamt sechs Schlafzimmer und zwei Badezimmer, die sich optimal auf die beiden Etagen verteilen. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung ausreichend Platz für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Das Haus umfasst zwei Vollgeschosse, was es auch für größere Haushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten attraktiv macht. Die Ausstattung ist als einfach zu bewerten, bietet jedoch Potenzial zur individuellen Anpassung und Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Dachterrasse, die Ihnen zusätzlichen Außenraum zur Verfügung stellt und vielseitig genutzt werden kann. Das Grundstück ist weitläufig angelegt und verfügt über einen Garten mit überdachtem Freisitz. Dieser bietet eine ideale Möglichkeit, den Außenbereich wetterunabhängig zu genießen oder gesellige Stunden im Kreis der Familie zu verbringen. Zwei Garagen stehen ebenfalls auf dem Grundstück zur Verfügung und bieten ausreichend Raum für Fahrzeuge oder zusätzliche Lagerfläche. Eine Solaranlage ergänzt die Ausstattung und ermöglicht eine umweltfreundliche Energiegewinnung sowie eine potenzielle Reduzierung der Nebenkosten. Die Immobilie ist somit bereits auf zukunftsorientierte Energielösungen ausgerichtet. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und wurde bisher durch die Bauweise und die solide Grundsubstanz geprägt. In den vergangenen Jahren wurden bis auf die Heizung keine aufwendigen Modernisierungen durchgeführt, wodurch neue Eigentümer die Chance haben, das Potenzial dieser Immobilie zu erkennen und sie nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

- Solaranlage mit 5 kW/h aus dem Baujahr 2007
- Wechselrichter aus 2023
- Gastherme aus 2016
- Flüssiggas
- 2 Garagen
- Großzügige Dachterasse
- Überdachter Freisitz

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

Im Lützelbacher Ortsteil Haingrund gelegen befindet sich diese Immobilie in zentraler Lage. Absolute Ruhe und Blick ins Grüne runden den Wohlfühlfaktor ab. Aufgrund der günstigen Lage, erreichen Sie in kurzer Zeit die umliegenden Orte wie Höchst, Michelstadt sowie attraktiv gelegene Orte im benachbarten bayrischen Untermain wie Wörth, Obernburg und Klingenberg. Zudem bietet Ihnen die Lage eine schnelle Verkehrsanbindungen nach Aschaffenburg (30km), Darmstadt (45km) oder Frankfurt (65km).

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 284.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 25177003 - 64750 Lützelbach / Haingrund

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

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

Kerstin Leuchten

Braunstraße 8-10 Odenwald
E-Mail: odenwald@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com