

Lützelbach / Rimhorn

# Gepflegtes ZFH - einmaliger Ausblick!

Objektnummer: 24177032



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

**KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 890 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

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

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24177032
Wohnfläche	ca. 254 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	194.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes in Massivbauweise errichtetes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1958, welches im Jahre 1970 erweitert wurde, das sowohl durch seine natürliche Lage als auch durch seine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Das Haus ist vollständig fertiggestellt und bietet Ihnen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Mit insgesamt acht Zimmern, davon vier Schlafzimmern, bietet das Haus reichlich Platz für Familien oder die Möglichkeit zur Nutzung als Zwei-Parteien-Haus. Die 1970 errichtete Immobilie verfügt zudem über zwei funktionale Badezimmer, die den täglichen Komfort in den Vordergrund stellen. Die Heizungsart ist eine neuwertige Öl-Zentralheizung, welche für eine gleichmäßige Wärmeversorgung sorgt. Die Ausstattung der Immobilie hat eine normale Qualität, was einen gepflegten und soliden Wohnstandard garantiert. Besonderes Highlight des Hauses ist der Fernblick ins Grüne. Der großzügige Dachboden bietet zusätzlich Stauraum und Potenzial zur weiteren Gestaltung, beispielsweise als Lagerraum. Von einem der vorhandenen Balkone aus genießen Sie einen ungestörten Feldblick, der Ihnen die Nähe zur Natur näherbringt. Die Ausrichtung der Balkone sorgt zudem für sonnige Momente und ermöglicht entspannte Stunden im Freien. Zum Haus gehört ebenfalls eine Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Zudem gibt es ein separates Grundstück, das flexibel entweder als zusätzliche Gartenfläche genutzt werden kann oder bei Bedarf als zusätzlich bebaubare Fläche genutzt werden kann. Der bereits vorhandene Garten besticht durch seine naturnahe Gestaltung und bietet genügend Platz für Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Lage in einer ruhigen und aufmerksamen Nachbarschaft garantiert ein harmonisches Wohnumfeld. Die ruhige Lage sorgt dafür, dass Sie Ihre Freizeit und die Abende in Ihrem neuen Zuhause ungestört genießen können. Die Immobilie bietet Ihnen eine ausgezeichnete Kombination aus komfortablem Raumangebot, umweltfreundlicher Warmwassererzeugung durch eine Solarthermieanlage und einer naturnahen Umgebung. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie könnte der Start in Ihr neues Wohnerlebnis sein und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich individuell zu entfalten und zu gestalten. Kontaktieren Sie uns, um mehr über diese einmalige Gelegenheit zu erfahren.

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Ausstattung und Details

- Solarthermie
- Öl-Heizung aus 2016
- 2 separate Gartenbereiche
- elektr. Markisen
- Garage
- 2 Gartenhäuser

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Alles zum Standort

Im Lützelbacher Ortsteil Rimhorn 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).

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 194.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist F.  
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.

Objektnummer: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Kerstin Leuchten & Torsten Böttcher

---

Braunstraße 8-10 Odenwald  
E-Mail: [odenwald@von-poll.com](mailto:odenwald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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