

Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

# PROVISIONSFREI! 4 SANIERTE WOHNEINHEITEN MIT VIEL POTENZIAL

Objektnummer: 24297004NZ



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

KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11.5 • GRUNDSTÜCK: 2.032 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

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

Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24297004NZ	Kaufpreis	875.000 EUR
Wohnfläche	ca. 331,04 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	saniert
Zimmer	11.5	Nutzfläche	ca. 292 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	8	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	3		
Baujahr	1832		
Stellplatz	8 x Freiplatz		

Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

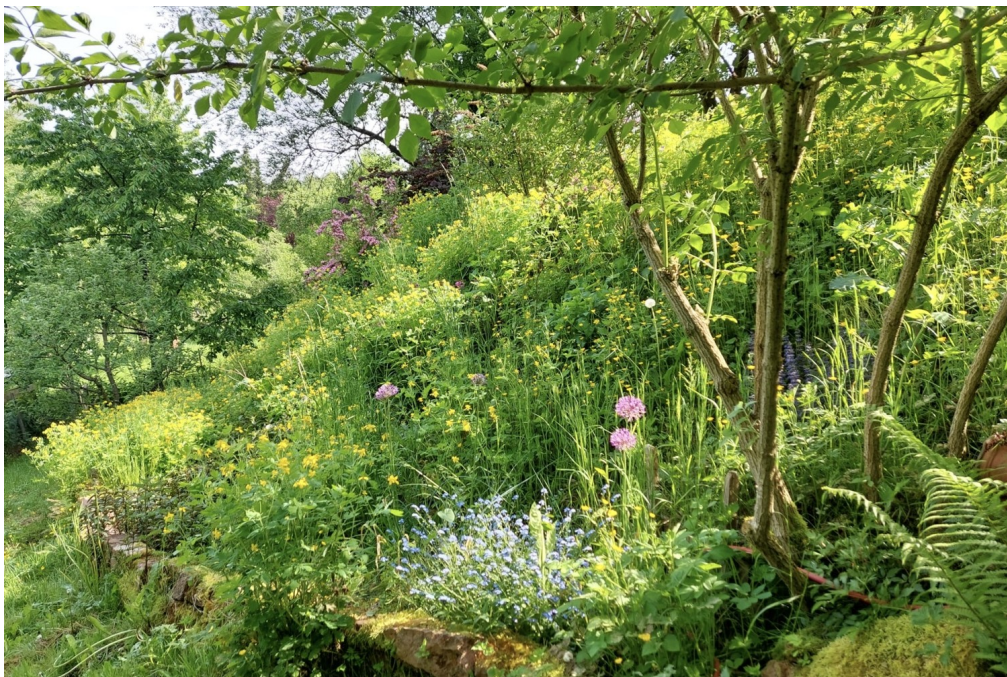
## Die Immobilie





Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie



Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:



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

Hier sind wir für Sie tätig



Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

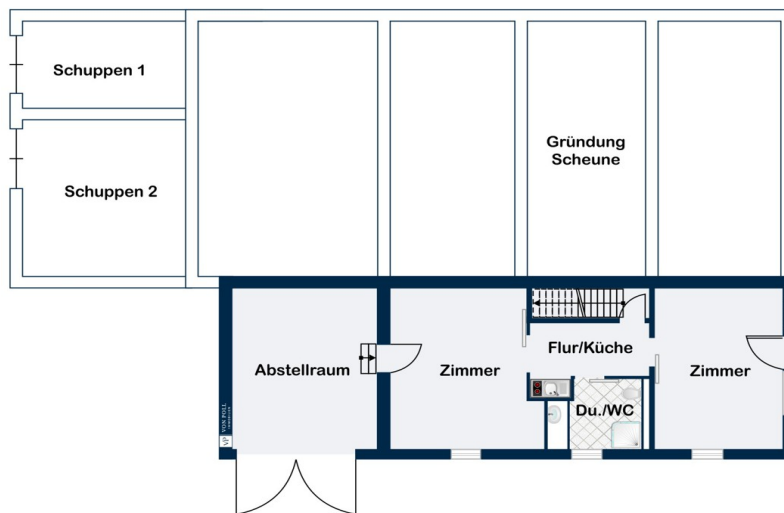
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

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

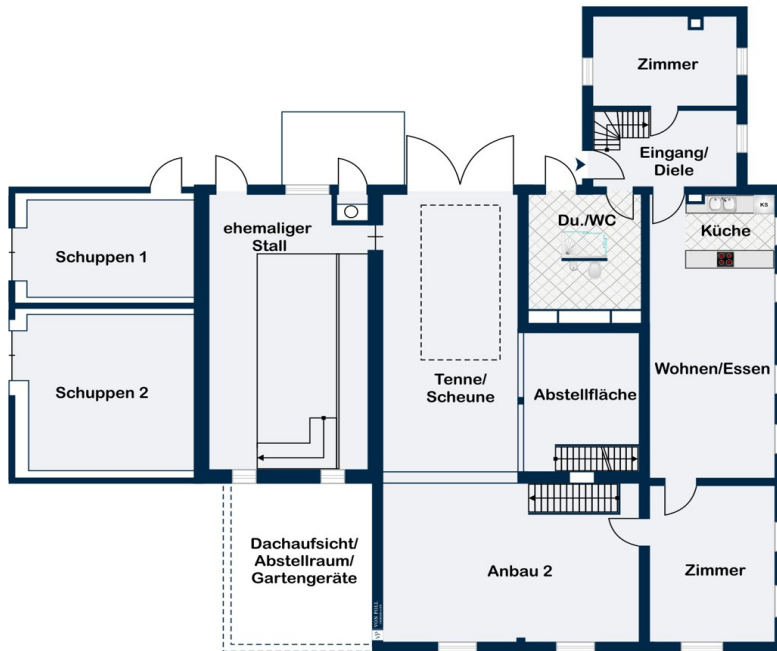
Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Grundrisse

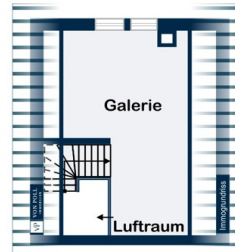


Untergeschoss

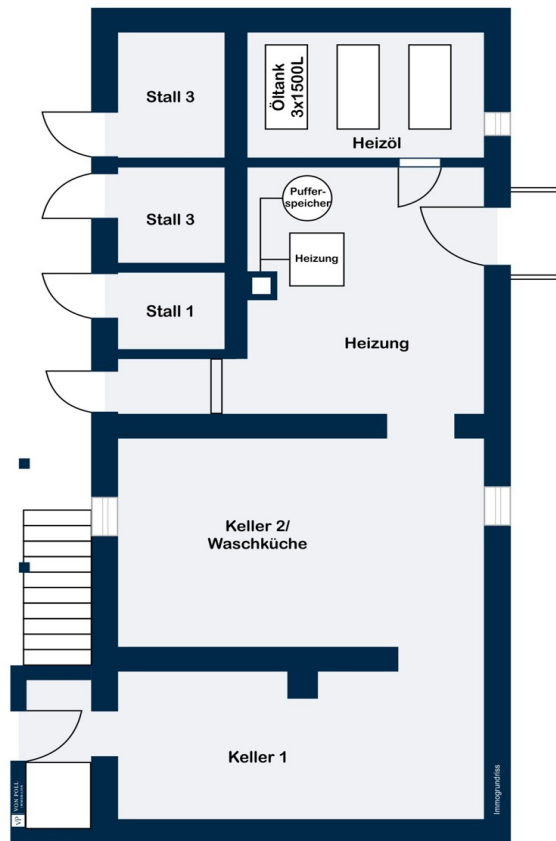




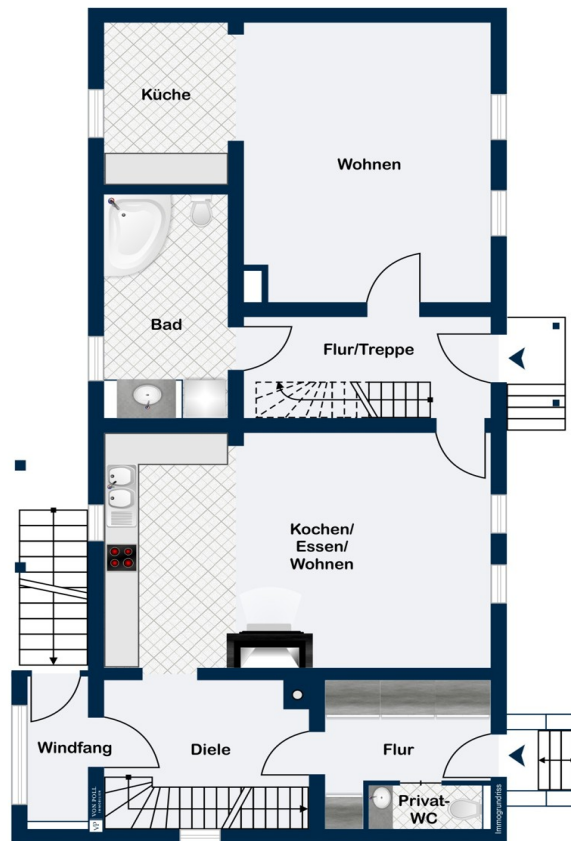
Erdgeschoss



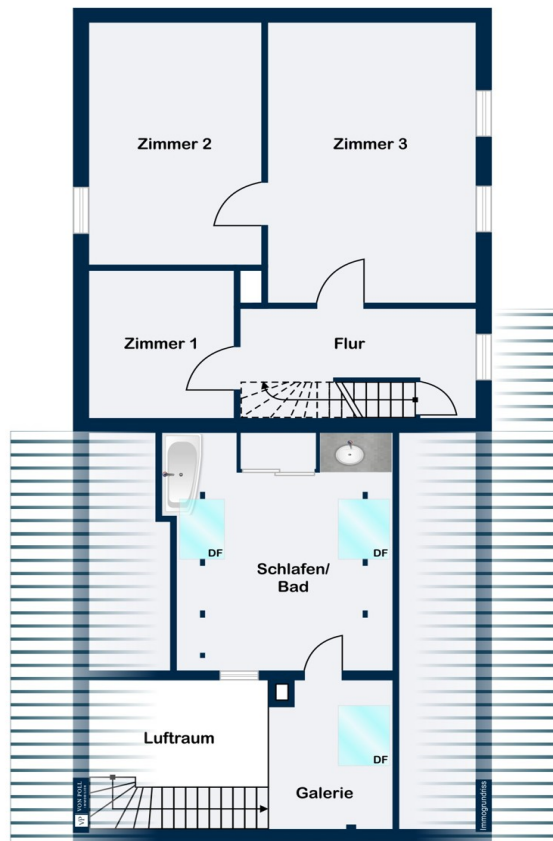
Dachgeschoss



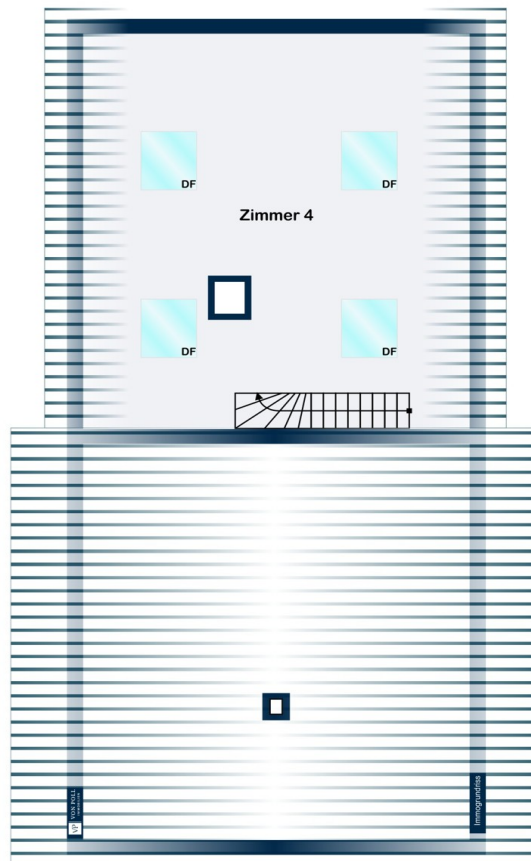
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



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: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Ein erster Eindruck

**\*PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER\*** Sie möchten Ihre Träume erfüllen und sich individuell verwirklichen? Da ist diese besondere Immobilie genau das Richtige für Sie. Ob Arbeiten mit Wohnen kombinieren, oder ganz neue Ideen wie beispielsweise ein Wochenend-Café, hier haben Sie wirklich alle Möglichkeiten. Auch eine interessante Option: Ein genossenschaftliches Wohnprojekt für Familien, die auf ihren eigenen Wohnraum selbstverständlich nicht verzichten möchten, allerdings gemeinschaftlichen Kontakt mit anderen Menschen wünschen. Die Lage ist besonders ruhig und friedvoll, da sich das Häusertrio direkt am Ortsrand befindet. Diese Häuser wurden liebevoll bis ins kleinste Detail umweltfreundlich saniert und instandgehalten. Es wurden ausschließlich auf ökologische und natürliche Baustoffe gesetzt, frei von jeglichen Chemikalien oder Giftstoffen. Der eigene Naturgarten spiegelt dieses hingebungsvolle Projekt auch außen wieder. Die alten Obstbäume tragen im Sommer viele Früchte, aus denen Sie schmackhafte Leckereien für sich, Freunde und Familie zaubern können. Das komplette Anwesen bietet drei eigenständige Wohneinheiten und hat eine Grundstücksgröße von ca. 2.032 m<sup>2</sup>. Zusätzlich befindet sich auf diesem Areal eine geräumige Scheune mit vorbereiteten Anschlüssen und weiteren Ausbaureserven. Die relevanten Sanierungsarbeiten der Gebäude wurden in den Jahren 2011 bis 2023 durchgeführt, darunter eine Komplettsanierung der Wohnhäuser, die Wiederherstellung des Dachs, der Elektrik und der Heizung mit Brennwertkessel und Solarkollektorflächen. Im Jahr 2015 erfolgten Verputz- und Malerarbeiten an der Fassade der Scheune, während in den Folgejahren Erweiterungen der Büroräume und die technischen Anlagen erweitert wurden. Insgesamt sind die Immobilien mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Insgesamt präsentiert sich diese besondere Immobilie als einzigartige Gelegenheit für Käufer, die auf der Suche nach einem großzügigen und gepflegten Wohnobjekt mit historischem Charme sind. Die sorgfältigen Sanierungsarbeiten und modernen Ausstattungen machen dieses Haus inkl. Nebengebäude zu einem besonderen Juwel, das darauf wartet, von neuen Bewohnern entdeckt zu werden. Interessenten haben die Möglichkeit, eine ausführliche Sanierungsliste anzufordern, um einen umfassenden Überblick über die Pflege und Instandhaltung der Immobilie zu erhalten. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, um einen Termin zu vereinbaren.



Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Ausstattung und Details

Relevante Sanierungsarbeiten der Gebäude:

2011/2012

Komplettsanierung der Wohnhäuser und Heizung, sowie Kollektorflächen, komplette Wiederherstellung des Dachs, Elektrik, Heizung, Einbau Brennwertkessel, Sanitär, CAT 5 Verkabelung in allen Räumen, SAT Anlage, statische Sicherungsmaßnahmen beim Scheunengebäude nach Vorgaben des Denkmalschutzes

2015

Verputz- und Malerarbeiten, Fassade Scheune und Waschküche

2016/2017

Erweiterung Büroräume, Ausbau Teilbereich der Scheune inkl. Erweiterung der technischen Anlagen, CAT 5 Verkabelung.

2018

Instandhaltung Büroräume, Einbau Wärmedämmung, Fußboden, Verkleidung Trennwand zum neuen Büro, Wiederherstellung Dielenbelag.

2019/2021

gesonderter Kanalanschluss und Stromanschluss in der Scheune, Erstaz Träger der Decke über dem Stall, Maurerarbeiten für Instandhaltung, Verfugung Sandsteinmauerwerk, Durchgang Scheune / Anbau, Dämmung und Fussbodenbelag der Decke über dem Stall.

2022

Dachreinigung und Austausch schadhafter Holzteile und Umbau der Heizung in der Scheune, Einbau neue Küche im Bürogebäude als Vorbereitung zur Umnutzung als Wohnraum, vorbereitende Rohbauarbeiten Ausbau Einliegerwohnung im Bürogebäude.

2023

Fertigstellung Ausbau Einliegerwohnung

Keller Scheune: Wände, Decke, Fußboden, technischer Ausbau und Ergänzung Elektrik mit Vorrichtung Zähler, PV- Anlage auf Dach der Scheune möglich.

Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Alles zum Standort

Biebergemünd: Biebergemünd ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis und besteht aus den sechs Ortsteilen: Bieber, Breitenborn-Lützel, Kassel, Lanzingen, Roßbach und Wirtheim und Neuwirtheim. Die Gemeinde Biebergemünd bietet aufgrund der wunderschönen Natur und seinen reizvollen Landschaften einen sehr hohen Naherholungswert. Der ca. 9000 Einwohner große Ort liegt direkt an der A66 zwischen Frankfurt am Main und Fulda. In Nord-Süd Richtung verläuft die B276 durch die Gemeinde. Nahliegende Bahnhöfe befinden sich im nur 7 km entfernten Gelnhausen und dem 5km entfernten Wächtersbach. Dies ist ideal für Pendler. In Biebergemünd gibt es vier Kindertagesstätten, davon sind drei kirchlich. Die Gemeinde Biebergemünd verfügt über 3 Grundschulen. In Bieber, Kassel und Wirtheim sowie eine Haupt- und Realschule. Weitere Schulen befinden sich in Gelnhausen sowie umliegenden Nachbarstätten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Biebergemünd vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte sowie Apotheken abgedeckt. Des Weiteren finden Sie in Biebergemünd zahlreiche Freizeitaktivitäten und verschiedene Vereine, die zum Mitmachen einladen und sich über neue Mitglieder freuen. Von der freiwilligen Feuerwehr bis hin zum Musikverein ist für jeden das passende dabei. Biebergemünd Lützel: Die idyllische Gemeinde Lützel in der aktuell ca. 430 Einwohner leben, liegt naturnah am Waldrand. Durch die Sackgassenlage der Immobilie gibt es keinen Durchgangsverkehr, daher ist die Hofreite ideal für Familien und Ruhesuchende. Lützel ist ein intaktes Dorf mit historischen Fachwerkhäusern und einem hohen Freizeitwert. Im nahegelegenen Biebergemünd (ca. 7 km) erhält man alles für den täglichen Bedarf. Eine Bushaltestelle mit täglichem Linienverkehr befindet sich direkt im Ort (MKK64 und MKK65). Die nächste Autobahnauffahrt A66 bei Gelnhausen liegt ca. 11 km entfernt.

Objektnummer: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Sonstige Angaben

**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: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## 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)