

Lützelbach / Rimhorn

# Gepflegtes ZFH - einmaliger Ausblick!

Property ID: 24177032



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

**PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 254 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 890 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## At a glance

Property ID	24177032
Living Space	ca. 254 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	465.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	194.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.11.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property





Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property





Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## The property



Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## A first impression

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.

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Details of amenities

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

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## All about the location

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).

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Other information

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.

Property ID: 24177032 - 64750 Lützelbach / Rimhorn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)