

Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

# PROVISIONSFREI! 4 SANIERTE WOHNEINHEITEN MIT VIEL POTENZIAL

CODICE OGGETTO: 24297004NZ



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

PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 331,04 m<sup>2</sup> • VANI: 11.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.032 m<sup>2</sup>

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

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

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

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24297004NZ
Superficie netta	ca. 331,04 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	11.5
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1832
Garage/Posto auto	8 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Casa	
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Superficie lorda	ca. 292 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

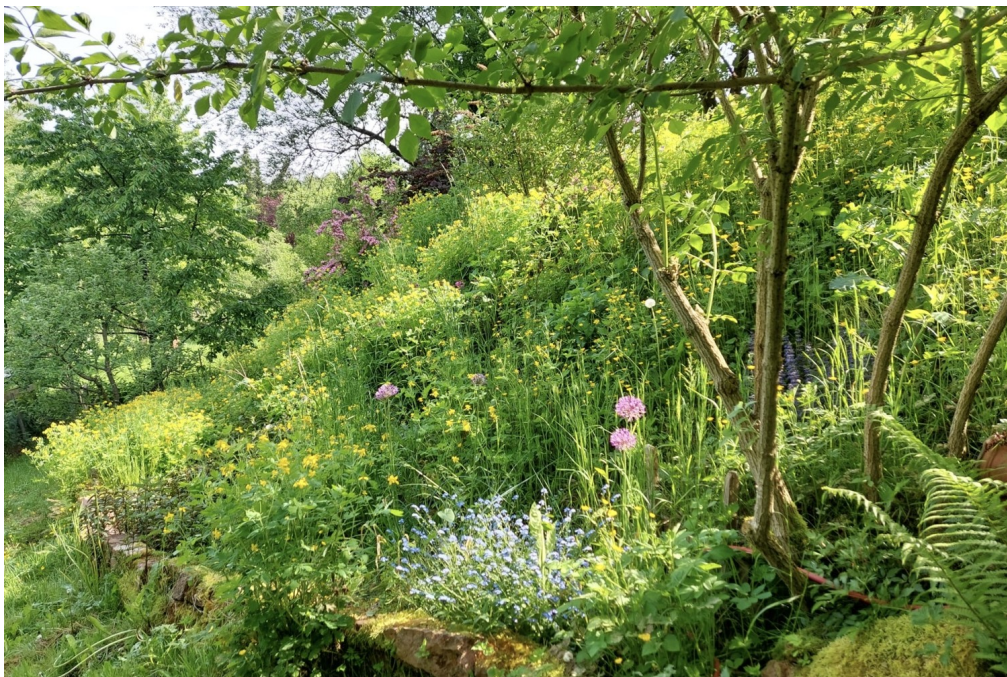
CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

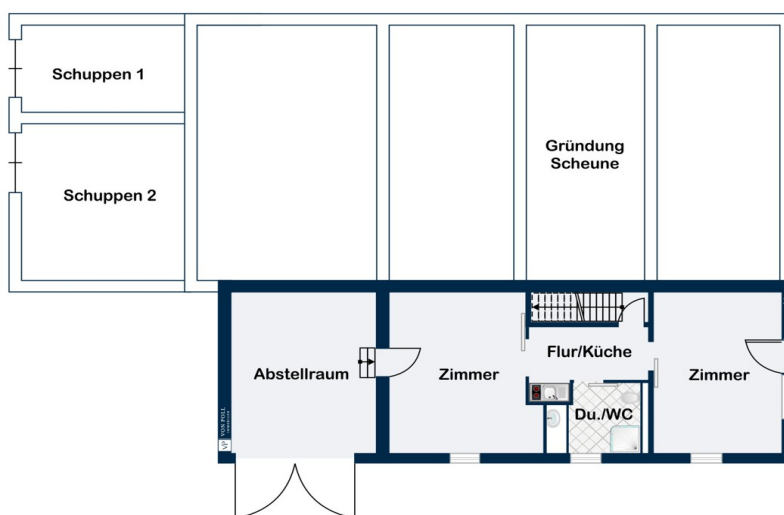
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

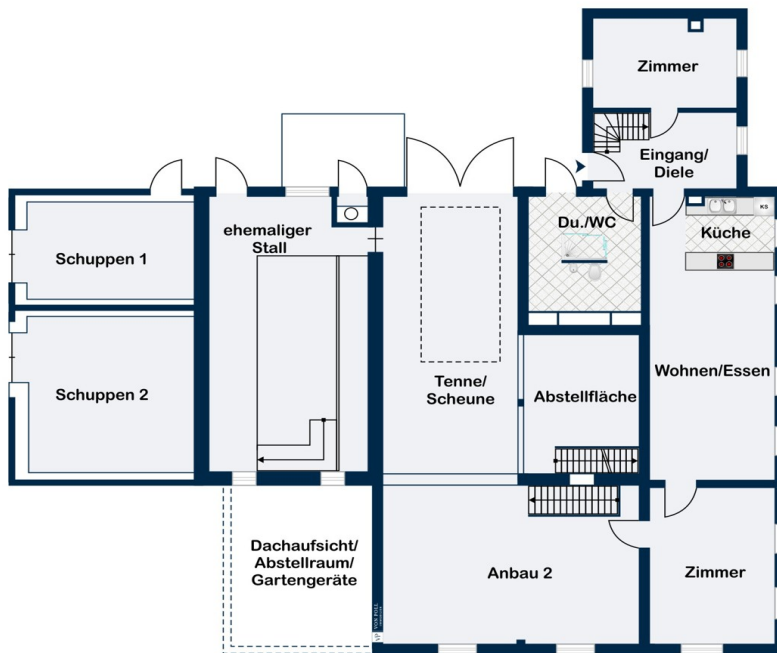
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24297004NZ - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

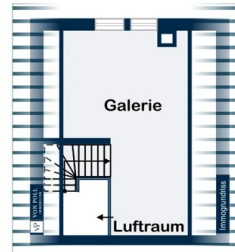
## Planimetrie



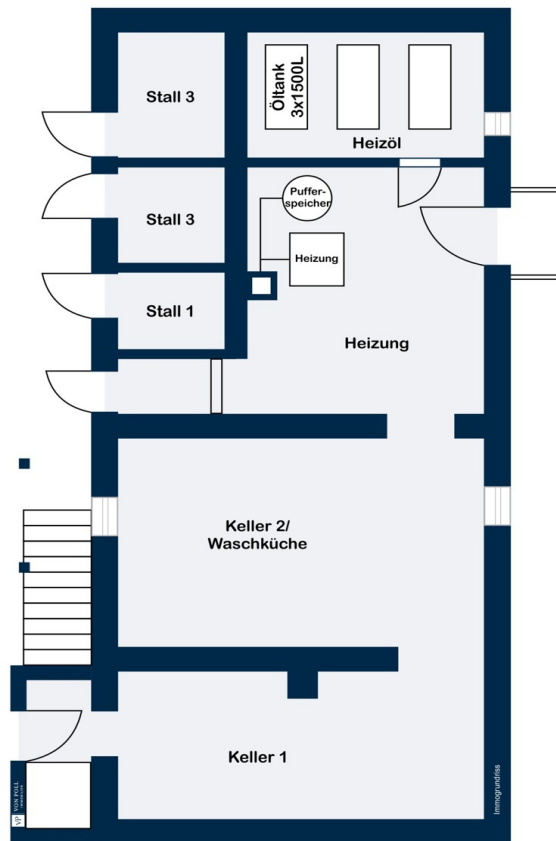
Untergeschoss



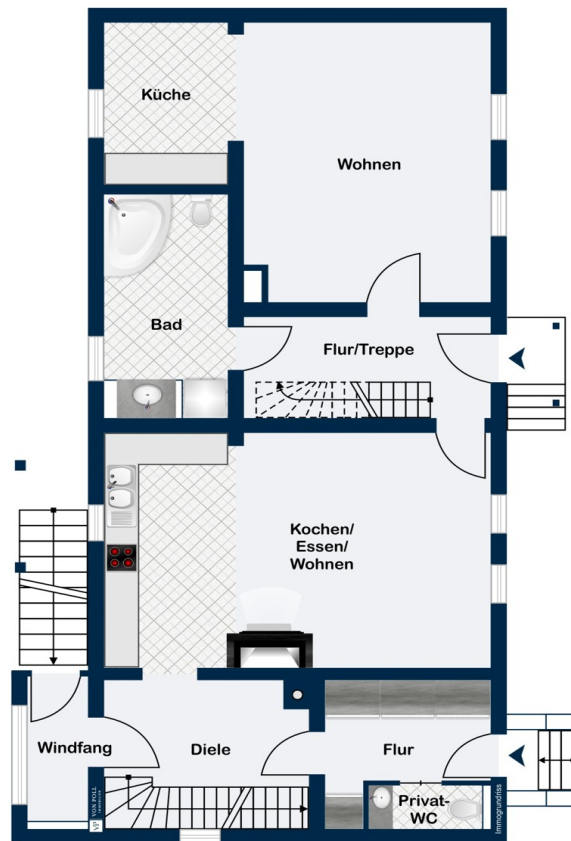
Erdgeschoss



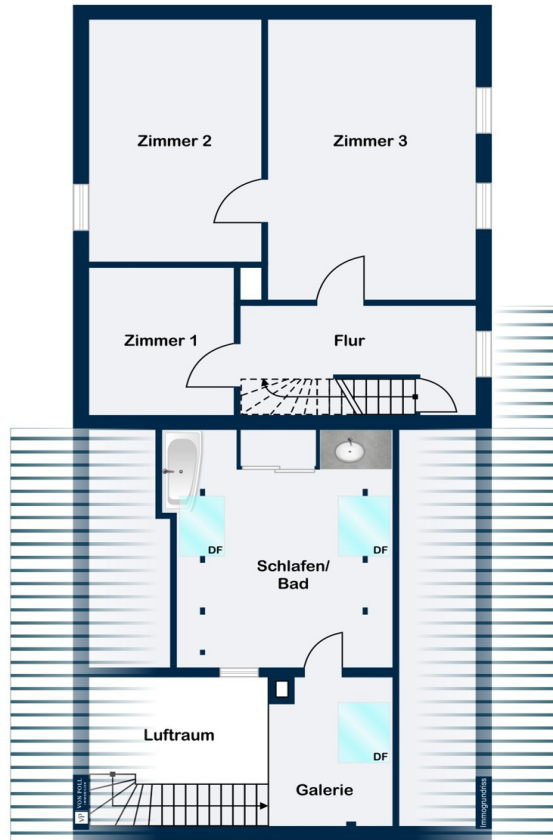
Dachgeschoss



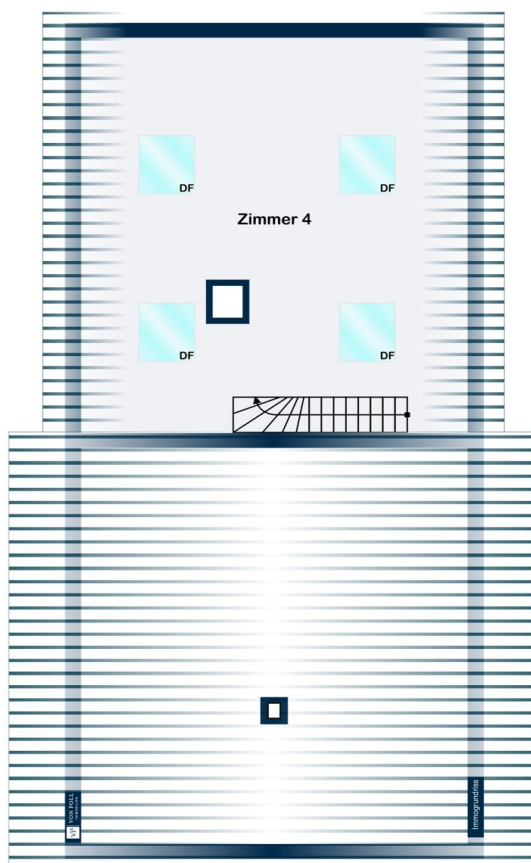
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



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

## Una prima impressione

**\*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.

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

## Dettagli dei servizi

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, Verfügung 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.

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

## Tutto sulla posizione

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.

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

## Ulteriori informazioni

**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.

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

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1 Orbita cattiva  
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)