

Flörsbachtal / Lohrhaupten

# INNEN SANIERT, AUßEN BRAUCHT ES NOCH ...

**CODICE OGGETTO: 24297014**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,27 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 566 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

- 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: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24297014
Superficie netta	ca. 209,27 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	ELECTRICITY	Consumo energetico	78.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## La proprietà



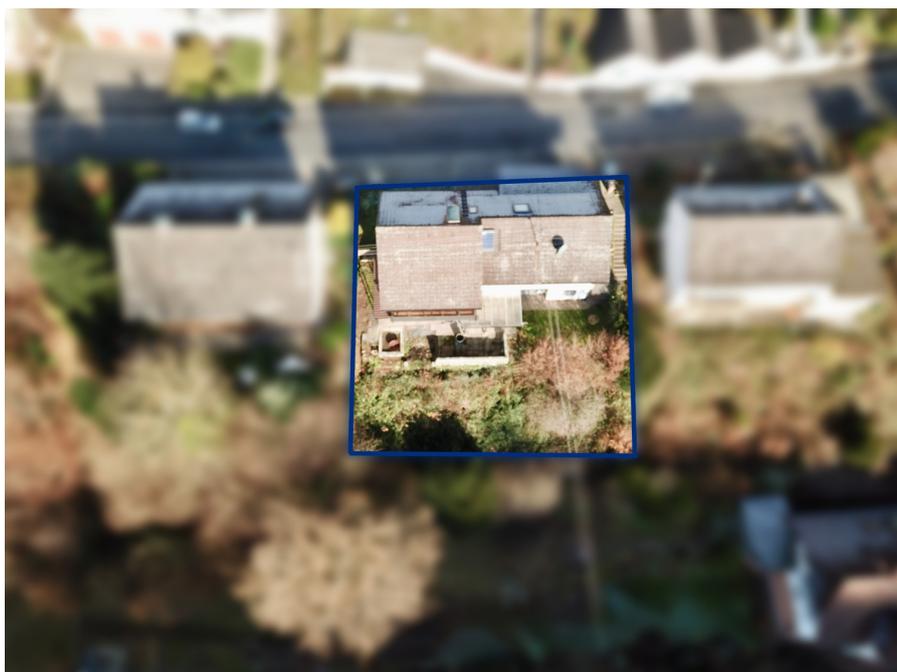
CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Östlicher Wetteraukreis  
VON POLL IMMOBILIEN Shop  
Vorstadt 2, 63654 Büdingen  
T.: 06042 97 9955 0

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

Hier sind wir für Sie tätig



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



Die VON POLL Immobilien GmbH  
unterstützt:



CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

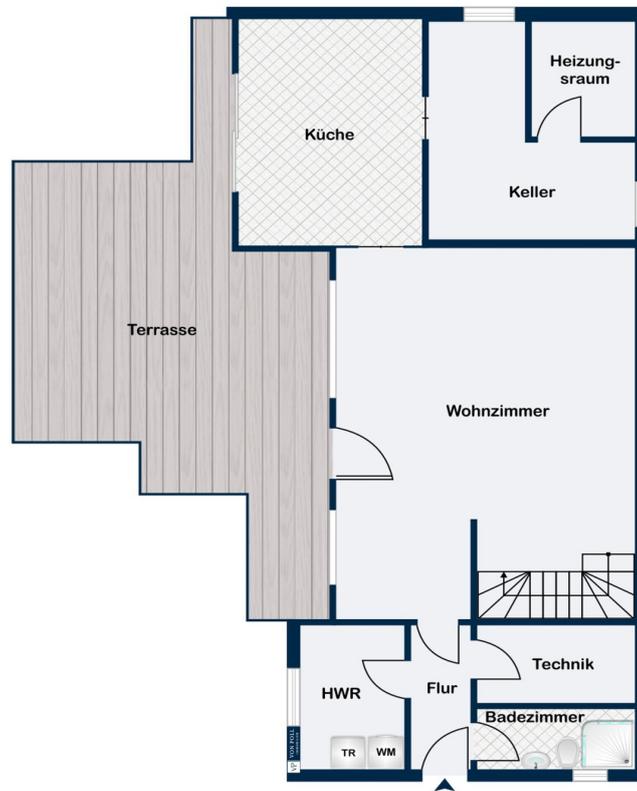
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

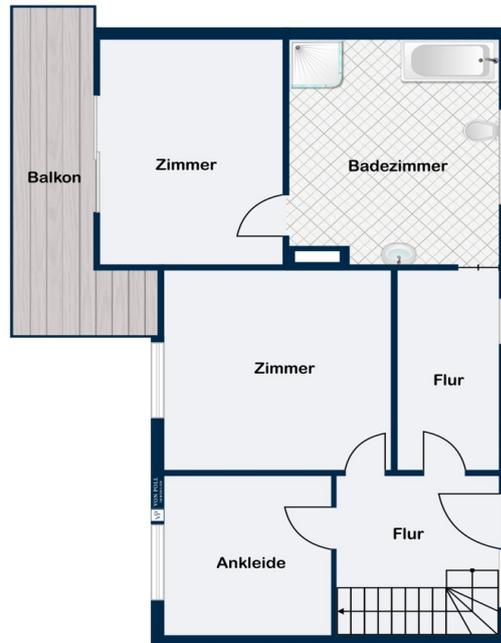
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten

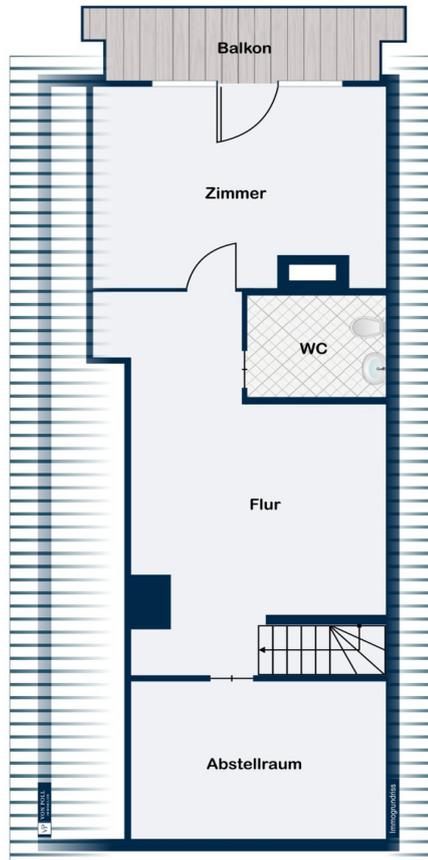
## Planimetrie



Untergeschoss



Erdgeschoss



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: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten**

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause – exklusiv, großzügig und voller Potenzial

Willkommen in diesem beeindruckenden Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973, das auf einem großzügigen 566 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit steiler Hanglage thront. Mit einer Wohnfläche von ca. 209,27 m<sup>2</sup> bietet dieses elegante Zuhause viel Raum für Familie, Komfort und individuelle Gestaltung. Die acht lichtdurchfluteten Zimmer, das großzügige Hauptbadezimmer sowie zwei moderne Gäste-WCs – eines davon mit Dusche – machen dieses Anwesen zu einem perfekten Rückzugsort für anspruchsvolle Paare oder Familien, die Wert auf Qualität und Stil legen.

Das Haus wurde im Jahr 2023 vollständig entkernt und umfassend saniert, sodass Sie hier ein modernes Fundament vorfinden. Gleichzeitig haben die neuen Eigentümer die Möglichkeit, die finale Gestaltung ganz nach eigenen Vorstellungen zu realisieren und das Zuhause individuell zu gestalten.

Hochwertige Innenausstattung: Die Wohnräume sind mit elegantem Echtholzparkett ausgelegt, das eine warme, natürliche Atmosphäre schafft. Die stilvollen Bäder sind mit pflegeleichtem Beton Cire gestaltet, was ihnen eine moderne und zeitlose Eleganz verleiht. Hochwertige 2-fach-verglaste Fenster sorgen für optimalen Wärme- und Schallschutz, während Türrahmen und Innentüren flexibel an Ihre Wünsche angepasst werden können. Die Elektrik wurde komplett erneuert und mit moderner KNX-Technik ausgestattet, die eine intelligente Steuerung von Beleuchtung, Heizung und elektronischen Geräten ermöglicht – für Komfort und Zukunftssicherheit.

Außenbereich: Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor, ein zusätzlicher Carport sowie zwei weitere Stellplätze im Freien garantieren ausreichend Parkmöglichkeiten. Das Dach wurde professionell gesäubert. Ein großzügiger, teilüberdachter Außenfreisitz lädt zum Verweilen im Freien ein. Das terrassenförmig angelegte Steilhanggrundstück wurde gestutzt, sodass viel Platz für Nutz- und Ziergarten vorhanden ist – perfekt für Gartenliebhaber und Naturfreunde.

Erleben Sie ein Zuhause, das Design, Funktionalität und Individualität harmonisch vereint. Diese besondere Immobilie wartet nur darauf, von Ihnen vollendet und zu Ihrem persönlichen Lebensmittelpunkt gemacht zu werden. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Ort begeistern!

Wenn Ihnen dieses Angebot zusagt, vereinbaren Sie doch gern einen  
Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten**

## Dettagli dei servizi

Exklusives Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Gestaltungsspielraum

- Deckenheizung im Untergeschoss
- Bodenbeläge: Echtholzparkett, Vinyl, Beton Cire
- zweifach verglaste Fenster
- Gäste-WC im Dachgeschoss
- Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss mit freistehender Badewanne, großzügiger Dusche mit Sitzbank und Fußbodenheizung
- Gäste-WC mit Dusche im Untergeschoss
- Vorrichtung für eine Wärmepumpe
- Vorrichtung für einen wasserführenden Kamin (von UG bis DG)
- Garage mit elektrischem Tor (2 Fahrzeuge)
- Carport
- 2 Stellplätze im Freien
- Teilüberdachte Terrasse
- Kleine Rasenfläche
- 2 Balkone

**CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten**

## Tutto sulla posizione

Inmitten der idyllischen Landschaft des Spessarts liegt diese außergewöhnliche Immobilie in ruhiger und naturnaher Ortsrandlage des malerischen Ortsteils Lohrhaupten, der zur Gemeinde Flörsbachtal gehört. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um dem Alltag zu entfliehen, ohne auf eine gute Infrastruktur und Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine einfache und schnelle Anbindung an die Umgebung. Die Buslinie MKK-64A hält direkt vor der Haustür und verbindet Sie mit nahegelegenen Orten und Städten. So können Sie die Ruhe und Gelassenheit des Landlebens genießen, während urbane Zentren für berufliche und private Verpflichtungen gut erreichbar sind.

Lohrhaupten überzeugt mit einer charmanten Dorfgemeinschaft und einer soliden Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe finden Sie gemütliche Restaurants, eine Bäckerei mit frischem Brot und Gebäck sowie Postannahmestellen. Grünflächen und Parkanlagen laden zu entspannenden Spaziergängen ein – ein idealer Ort, um die Natur zu genießen.

Für Familien bietet der Ort eine Grundschule, Kindergärten und zahlreiche Spielplätze. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie ein beheizbares Freibad und ein umfassendes Sportgelände sorgen für Abwechslung und aktive Erholung. Auch für Feinschmecker ist gesorgt, da die Umgebung viele Gaststätten mit kulinarischen Highlights bietet.

Größere Einkäufe oder Besuche in Fachgeschäften sind in wenigen Minuten im nahegelegenen Frammersbach möglich, das über eine Vielzahl von Supermärkten, Baumärkten und Fachgeschäften verfügt. Medizinische Versorgung ist durch Ärzte und Apotheken in der Umgebung ebenfalls gesichert.

Diese Lage vereint das Beste aus beiden Welten: eine hohe Lebensqualität in einer naturnahen und entspannten Umgebung sowie die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Ob bei einem Spaziergang durch den Spessart, einem kulturellen Ausflug zu einem der nahegelegenen Museen oder einem Einkaufsbummel – hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt.

Lohrhaupten bietet nicht nur eine Heimat, sondern einen Ort, an dem Sie zur Ruhe kommen, sich entfalten und das Leben in vollen Zügen genießen können. Diese

Immobilie bietet Ihnen den perfekten Rahmen dafür.

**CODICE OGGETTO: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 78.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24297014 - 63639 Flörsbachtal / Lohrhaupten**

## Partner di contatto

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

Wolfram Hundeshagen

---

Würzburger Straße 1, 63619 Bad Orb

Tel.: +49 6052 - 60 598 0

E-Mail: [bad.orb@von-poll.com](mailto:bad.orb@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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