

## Wohnhaus/Doppel-Garage im Dreiseitenhof, ehemalige Pferdezucht mit Boxen und gr. Scheune/Heuböden



64750 Lützelbach

### Details

|                  |                 |                     |   |
|------------------|-----------------|---------------------|---|
| Status           | Aktiv           | Provision           | jeweils 3,57 % inkl. MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis |
| externe Objnr    | IF4275          | Wohnfläche          | 188 m <sup>2</sup>  |
| Betreuer         | Bernd Spachmann | Anzahl Zimmer       | 7   |
| Objektart        | Haus            | Grundstücksgröße    | 1.593 m <sup>2</sup>                                      |
| Objekttyp        | Einfamilienhaus | Anzahl Schlafzimmer | 5   |
| Nutzungsart      | Wohnen          | Anzahl Badezimmer   | 2   |
| Vermarktungsart  | Kauf            | Baujahr             | 1888  |
| Kaufpreis        | 419.000 €       | Zustand             | Gepflegt  |
| Stellplatzanzahl | 5               |                     |   |

Ihr Ansprechpartner  
Herr Bernd Spachmann

Unter dem Pfarracker 2  
63743 Aschaffenburg

Tel./Mobil: +49 6028 - 30 79 300 / +49 172 - 826 0 229

Fax: +49 6021 - 30 79 244

E-Mail: [immofk@psm-immoservice.de](mailto:immofk@psm-immoservice.de)

|   |                |               |                              |
|---|----------------|---------------|------------------------------|
| Baujahr lt.                               | 1888           | Stellplatzart | Garage, Stellplatz im Freien |
| Energieausweis wesentlicher Energieträger | Öl             | Etagenzahl    | 2                            |
| Befeuerung                                | Öl             | Kabel Sat TV  | Ja                           |
| Heizungsart                               | Zentralheizung | Sauna         | Ja                           |
|   |                | Kamin         | Ja                           |

## Beschreibung

Dieser gepflegte Dreiseitenhof besteht aus einem Bauernhaus (teils Fachwerk) das ca. 1888 erbaut und vom jetzigen Eigentümer laufend modernisiert worden ist. Ergänzt durch hofseitige Anbauten u.a. aus den 1950er Jahren, welche ausbaubaren Wohnraum, Pferdeboxen sowie Lagerraum in Dach und Scheunen, letztere im Quergebäude und gegenüber vom Wohnhaus bieten. Auf der Straße neben dem Wohnhaus wurde eine geräumige Doppelgarage angebaut. Diese bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und mehr, verfügt über einen direkten Zugang zum Garten, das breite Sektionaltor lässt sich elektrisch öffnen.

Der Anbau beherbergt neben einer kleinen Werkstatt und einem Lagerraum, einen Party- bzw. Veranstaltungsraum, sowie ein Badezimmer mit Sauna im Erdgeschoss. Über eine Außentreppe gelangt man in die vorbereitete Ausbaureserve im Dachgeschoss, in der bis zu 97 qm zusätzlichem Wohnraum entstehen können. Diesen können Sie ggf. bis ins Quergebäude (Lagerraum über den Pferdeboxen) noch erweitern, worauf bei der Deckenhöhe geachtet wurde. Im EG befindet sich ein weiterer Zugang zum Garten.

Im Quergebäude (Rückseite) stehen ebenerdig zwei massiv erbaute Gebäude, in denen es insgesamt neun Pferdeboxen gibt, zur Verfügung. Der Verkäufer hatte eine eigene Pferdezucht. Der Dachboden darüber eignet sich als Lagerraum für Heu und Stroh.

Übergehend zum dritten Gebäudeteil, gegenüber vom Haus und dem Nebengebäude, befindet sich eine offene Unterstellhalle, direkt anschließend eine große Scheune mit zwei getrennten Bereichen. In der offenen Halle waren früher auf ca. 34 qm (Länge/Breite ca. 8,5 x 4 Meter) landwirtschaftliche Fahrzeuge untergestellt, dahinter befindet sich ein älterer kleiner Lagerschuppen. Im Zwischenboden kann ebenfalls Heu und Stroh gelagert werden. Die beiden Scheunen bis unter das Dach offen und in einem guten Zustand.

Hinter dem Wohnhaus und dem Nebengebäude befindet sich ein großer Gartenteil. Diesen können Sie durch die Garage, das Wohnhaus und durch den Anbau im Erdgeschoss erreichen. Hier bietet sich viel Platz, ggf. für den Anbau von Gemüse etc. für Selbstversorger, oder als Erholungsfläche.

Es besteht wenig bis kein Sanierungs- oder Renovierungsbedarf, Sie könnten hier direkt einziehen!

Das Bad im Anbau ist modern, das im Haus dürfte aus den 60/70er Jahren stammen, leider gibt es darüber keine Unterlagen oder Grundrisse. Ebenso ist eine Wohn- und Nutzflächenberechnung erst noch zu erstellen.

Der Innenhof bietet weiteren Abstellplatz, aus Zeiten der Tierhaltung ist noch ein Mistsammler mit Kran vorhanden.

Flächenangaben, aufgrund der Bruttogeschossfläche (BGF, lt. Geoportal, Änderungen vorbehalten):

Wohnhaus ca. 188 qm Wohnfläche, ca. 120 qm Dachbodengrundfläche

Nebengebäude ca. 45 qm Nutzfläche (ausgebaut), ca. 36 qm Nutzfläche (sonstige), ca. 97 qm Ausbaureserve Wohnung II (vorbereitet).

Scheune und weitere Nebengebäude ca. 310 qm ebenerdig (Scheune/Pferdeboxen), ca. 198 qm Heuboden usw.

Die angegebene Wohnfläche wurden nach Plänen des Eigentümers (Grundrisse) errechnet, alle weiteren Flächenangaben geschätzt, daher ohne Gewähr auf Richtigkeit.

Eine Besichtigung mit uns bietet sicher noch mehr Eindrücke und aufkommende Fragen können beantwortet werden. Dieses Anwesen eignet sich als Generationenhaus, zum Wohnen und Arbeiten, oder auch als alternative Wohnform für Selbstversorger mit Tierhaltung.

## Lage

Lage

Lützelbach ist eine kreisangehörige Gemeinde im südhessischen Odenwaldkreis. Der Verwaltungssitz befindet sich im größten Ortsteil Lützel-Wiebelsbach. Rimhorn ist ein Ortsteil der Gemeinde Lützelbach im südhessischen Odenwaldkreis. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Stadt Breuberg und die Stadt Obernburg, im Osten an die Städte Wörth am Main und Klingenberg, im Süden an die Städte Michelstadt und Bad König, sowie im Westen an die Gemeinde Höchst im Odenwald.

Am Ortsteil Rimhorn, in dem sich der Dreiseitenhof befindet, grenzen vom Norden beginnend, die Orte Sandbach, Sandbach und Rai-Breitenbach der Stadt Breuberg, Lützel-Wiebelsbach, Breitenbrunn, Fürstengrund und Etzen-Gesäß der Stadt Bad König sowie Mümling-Grumbach und die Kernstadt von Höchst im Odenwald an. Durch den Ort führt die Landesstraße 3106, die von der Bundesstraße 426 in Höchst i. Odw. in östlicher Richtung abzweigt und hinter Rimhorn in die Landesstraße 3259 (Rai-breitenbach – Lützel-Wiebelsbach), womit eine gute Verkehrsanbindung gewährleistet ist.

## Ausstattung Beschreibung

Ausstattung Beschreibung

Das etwas erhöht liegende Erdgeschoss (Hochparterre) betritt man hofseitig über eine vorgebaute Treppe mit breitem Zugang. Von der Diele aus gelangt man direkt in die Küche und das Esszimmer, sowie einer Vorbereitungsküche. Vorn am Eingang befindet sich aktuell noch ein Arbeitszimmer, gegenüber ein größerer Wohnbereich. Hinter der Küche gelangt man über einen Flur, der ebenerdig bis in den Garten führt, auch ins Badezimmer des Hauses mit Wanne/Dusche und WC (verm. 60/70er Jahren), sowie einem alten Waschkessel, der mit Holz beheizt werden kann.

Im Obergeschoss finden Sie insgesamt fünf Zimmer unterschiedlicher Größe vor, jedes ist von der großzügigen Diele aus direkt zu begehen. Über eine weitere Treppe gelangt man in das zweigeschossige, nicht ausgebaute Dachgeschoss, das sich im ursprünglichen Zustand befindet und nicht gedämmt ist. Hier bietet sich viel Abstellraum oder Erweiterungsfläche.

Im Nebengebäude, in dem sich wie schon erwähnt eine Werkstatt, Lagerraum, ein Partyraum mit Bar befindet, wurde ein größerer Strom-Verteilerkasten installiert, damit auch das noch nicht fertige Dachgeschoss angeschlossen werden kann, liegt hier bereits ein Kabel nach oben. Neueren Baujahres sind die Öl-Zentralheizung (Baujahr 2004), die Kunststofftanks für das Heizöllager, die Fenster und das hier eingebaute Bad mit ausbaubarer Sauna.

## Sonstige Angaben

Schlussbemerkung:

Lassen Sie uns abschließend darauf hinweisen, dass dieses Exposé von uns nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde. Wir haben uns hierbei auf Informationen und/oder Unterlagen gestützt, die uns seitens des Eigentümers zur Verfügung gestellt worden sind.

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG)  
Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG

Seit einigen Jahren gilt in Deutschland das Geldwäschegesetz. Nach diesem Gesetz ist jedes Immobilienbüro verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzuhalten. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument mit. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig.

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.