

Eichenbühl / Riedern

## House with barn in a natural setting

*Property ID: 24007004*



PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.328 m<sup>2</sup>

Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

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

**Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## At a glance

Property ID	24007004	Purchase Price	250.000 EUR
Living Space	ca. 162 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2019
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1930		
Type of parking	4 x Outdoor parking space		

Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	512.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.05.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



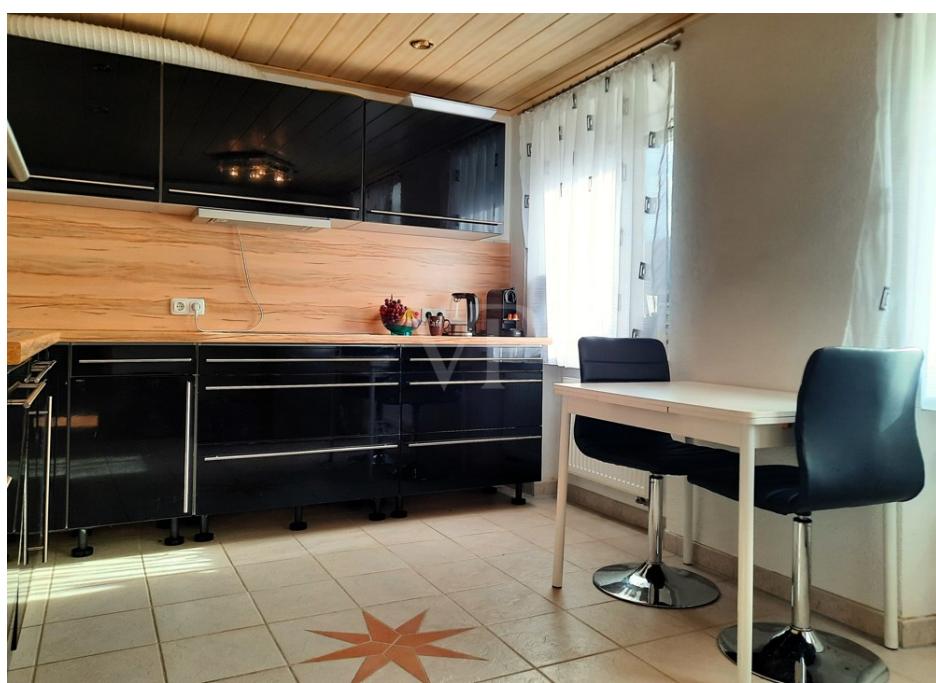
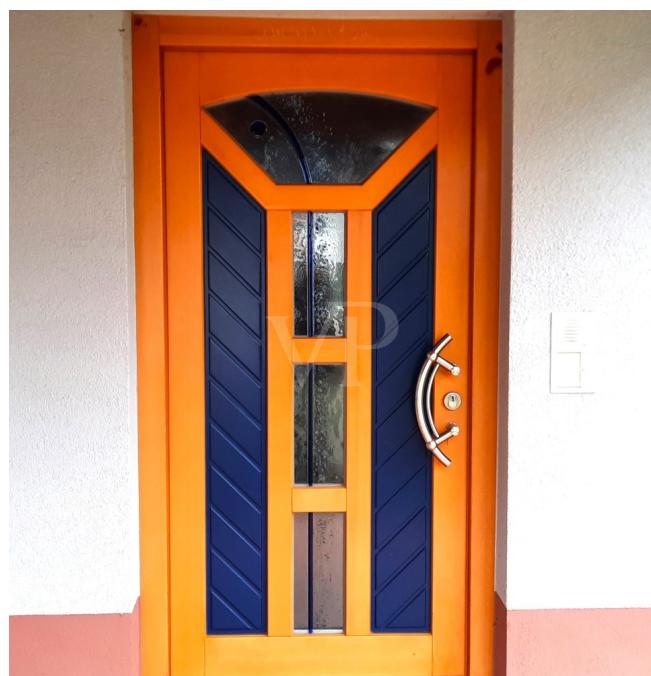
Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



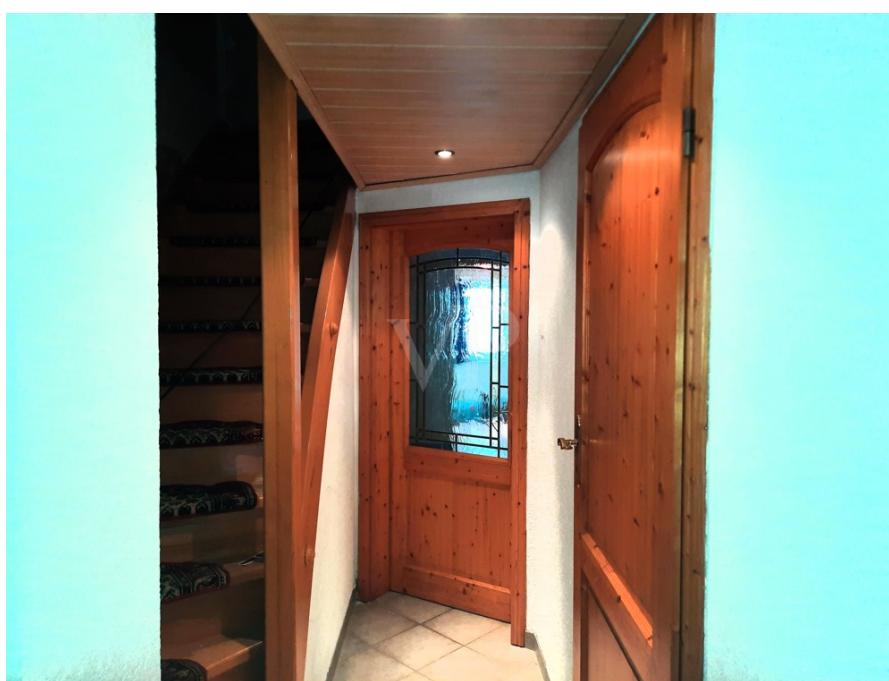
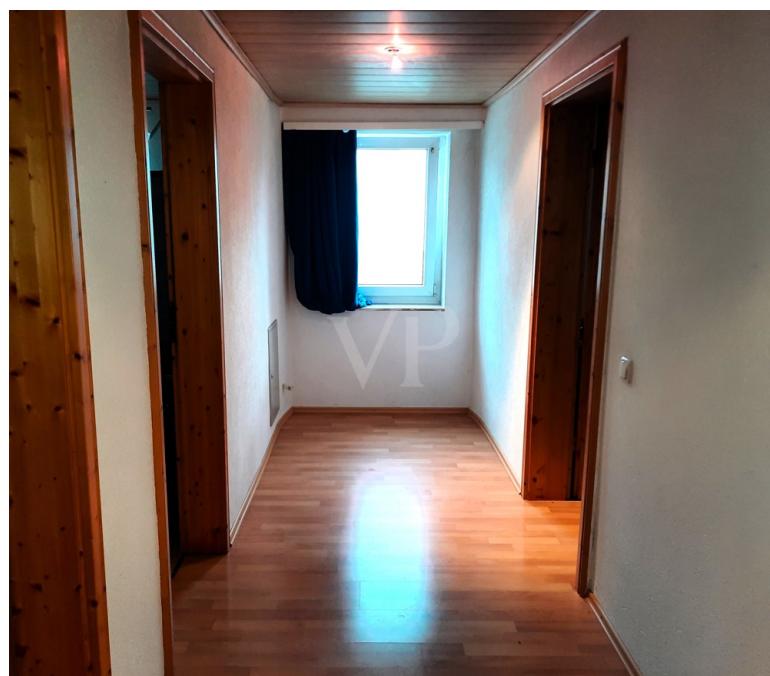
Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



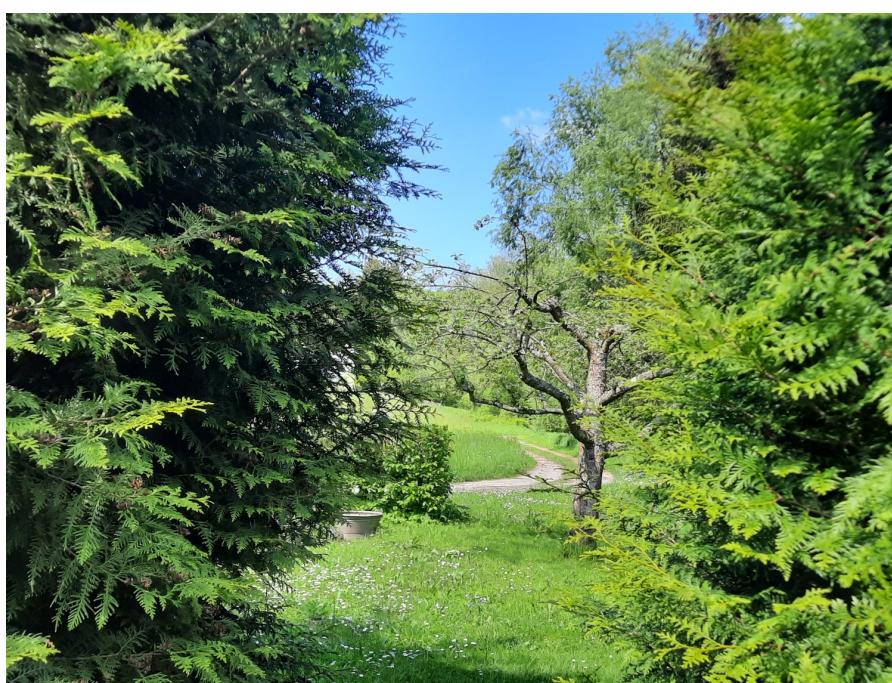
Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



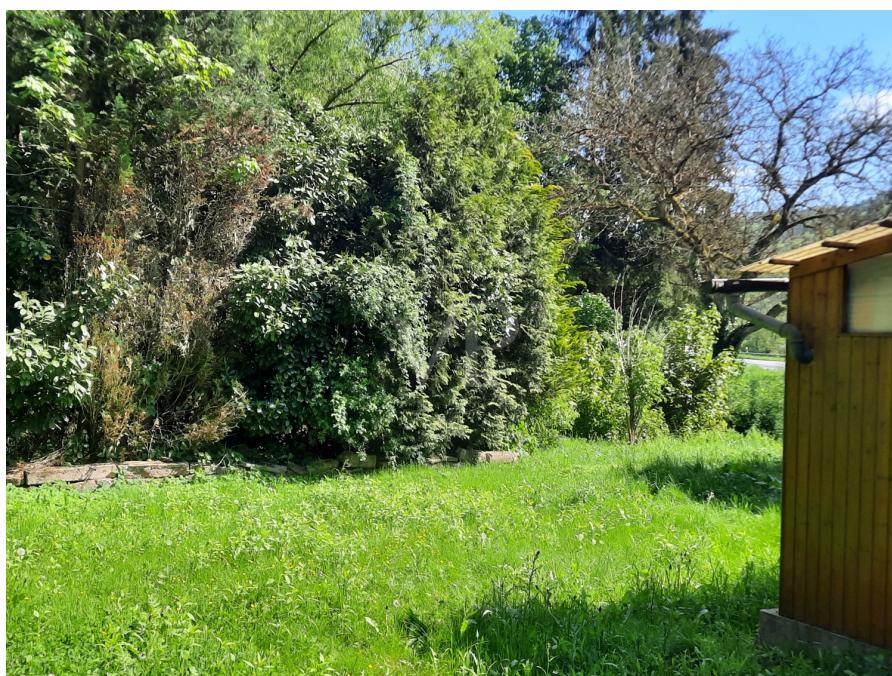
Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



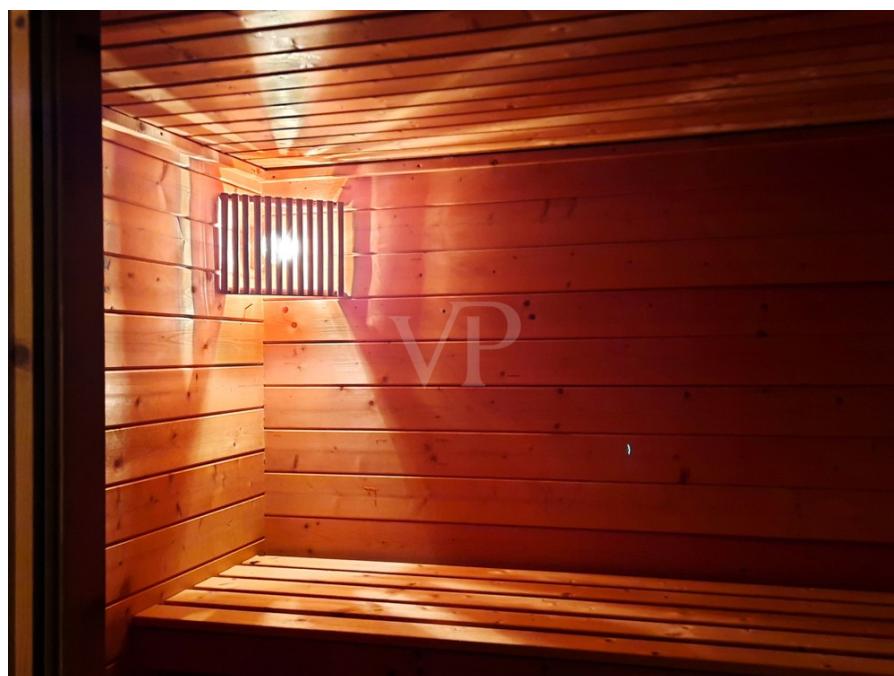
Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



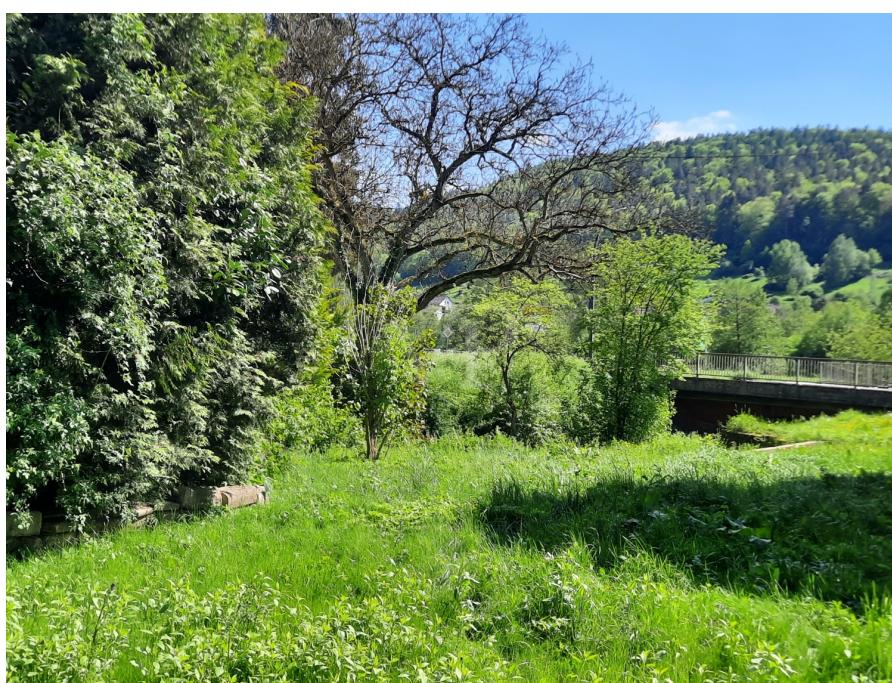
Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



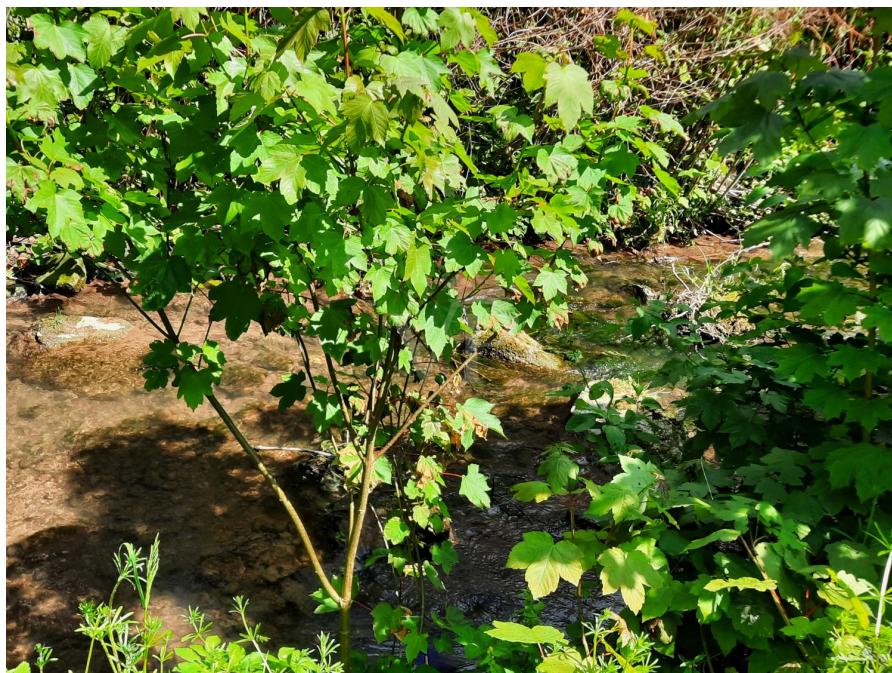
Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## The property



Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## A first impression

This charming one- or two-family house offers great potential and can be transformed into a true family paradise with some necessary investment and a bit of personal initiative. The house underwent extensive renovation and modernization in 2002, and further renovations have been carried out in recent years. For example, the facade was completely renewed in 2019. Currently, only the ground floor is occupied. The upper floor is in a shell condition. Some ceilings and walls have been removed, and an interior wall has been taken down. These rooms can be completely redesigned to suit your individual needs and tastes. The attic is currently unfinished and offers further potential for expanding the living space. There may have been a cellar originally, which was filled in during later renovations. An outbuilding with approximately 35 square meters of floor space offers generous rooms that can be used in a variety of ways. A room of almost 22 square meters is ideal as a fitness room or party room. The adjoining sauna provides blissful relaxation, and the small shower room with WC is an ideal complement to these rooms. A spacious, fully covered terrace with access to the garden offers the opportunity to barbecue and celebrate with family or friends, even in inclement weather. A particular highlight is the roomy barn. It offers ample space for a vehicle and also features a pit and an adjoining workshop area. Car mechanics and hobbyists will appreciate these facilities. The large property offers numerous possibilities. If you enjoy self-sufficiency and love growing your own vegetables, planting fruit trees and bushes, and creating green oases and wildflower meadows, then you can create your own paradise here. The family-friendly layout, the beautiful grounds with the large garden and covered terrace, as well as the well-utilized outbuildings, create ideal conditions for sophisticated living comfort and diverse leisure activities. Thanks to the optimal orientation, you can enjoy breakfast outdoors at any time or have the sun on your side until late in the evening. The property's natural setting offers stunning views of the surrounding countryside. The beautiful, vibrant forests of the Odenwald and Spessart regions are right on your doorstep. A particularly lovely feature is the idyllic Erf stream, which flows directly behind the property. The attractive asking price for this spacious property makes realizing your dream of homeownership even easier! Interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you.

Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Details of amenities

umfangreiche Sanierungen im Jahr 2002 wie z..B.

- + Einbau einer Heizungsanlage und 4000 Liter Öltanks
- + Einbau neuer Kunststofffenster im EG
- + Erneuerung von Elektro- und Wasserleitungen
- + Sanierung der Räumlichkeiten im EG und OG
- + Fußbodenheizung im Tageslichtbad EG
- + Vorrats-/Abstellraum unter der Treppe errichtet

ab dem Jahr 2016 :

- + diverse Renovierungen im EG
- + Außenkamin für Holzofenanschluß installiert
- + Außenanlage optimiert
- + Fassade im Jahr 2019 erneuert
- + OG vorbereitet für Renovierung der Räumlichkeiten (z. Zt. Rohbauähnlicher Zustand)
- Wohnfläche im EG : 81,05 qm
- Wohnfläche im OG : 93,82 qm
- Anteil 25 % Terrasse : 7,24 qm (vollständig überdacht)
- Anteil 25 % Terrasse : 4,50 qm (nicht überdacht)
- Flächen Nebengebäude : 35,30 qm (Fitness-/Partyraum, Sauna, Dusche/WC, Abstellraum)

**Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## All about the location

Riedern ist einer von 5 Ortsteilen der Gemeinde Eichenbühl und liegt im still-romantischen Erftal in der Region "Bayrischer Untermain" im Landkreis Miltenberg, am Nordostrand des Odenwaldes und Südrand des Spessarts.

"Golfspielern" wird das Herz höher schlagen, denn der nur 3 km entfernte "Golf & Countryclub Erftal e.V." aber auch der "Golfclub Glashofen-Neusaß" (ca.10 km) bieten Ihnen den passenden Rahmen, um in Ruhe und Entspannung Ihren Golfsport genießen zu können.

Die Gemeinde Eichenbühl verfügt über weitere zahlreiche sportliche Einrichtungen, unterschiedliche Vereine sowie einen Tennis- und Reitclub. Jährlich findet hier auch das Int. AvD/GAMSC Bergrennen Unterfranken statt und erfreut sich jedes Jahr großer Begeisterung. Die Bergrennstrecke Unterfranken ist 3,05 km lang und führt auf der Staatsstraße 507 von Eichenbühl nach Umpfenbach.

Wunderschöne und gut ausgebauten Fern- und Rundwanderwege laden zum Erkunden der herrlichen und farbenprächtigen Wälder mit weitem Blick in den Spessart und Odenwald ein. Auch Mountainbiker und Nordic-Walking-Begeisterte können ihre sportlichen Aktivitäten in einer herrlichen Landschaft genießen.

Sehr gut ist der Ort über die gut ausgebauten B 469 erreichbar, mit Anschluss an die A 3 und A 81 an das Rhein-Main Gebiet. Entfernungen: Miltenberg ca. 13 km, Wertheim ca. 17 km, Aschaffenburg erreichen Sie in ca. 45 km Minuten und den Flughafen in Frankfurt in ca. 1 Stunde.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Miltenberg mit guten Bahnverbindungen nach Aschaffenburg und Wertheim.

Riedern verfügt über einen Kindergarten. Eine Kinderkrippe, Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule befinden sich im benachbarten Eichenbühl, weiterführende Schulen sind Miltenberg vorhanden.

Allgemeinärzte, sowie ein Bäcker und Metzger sind in Eichenbühl ansässig und sorgen für eine gute Infrastruktur. Fachärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten aller Art finden Sie im nahegelegenen Miltenberg. Zudem gibt es dort ein Hallen- und Freischwimmbad sowie einen Minigolfplatz direkt an der herrlichen Mainpromenade.

Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 512.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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