

Blankenbach - Erlenbach

Freistehendes Einfamilienhaus mit Kamin & Doppelgarage

Property ID: 26007021



PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 136 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 847 m²

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

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

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

At a glance

Property ID	26007021	Purchase Price	285.000 EUR
Living Space	ca. 136 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	30.05.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	231.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

The property



Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

The property



Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

The property



Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

The property



Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

The property



Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?



Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt
gemeinnützige Vereine.

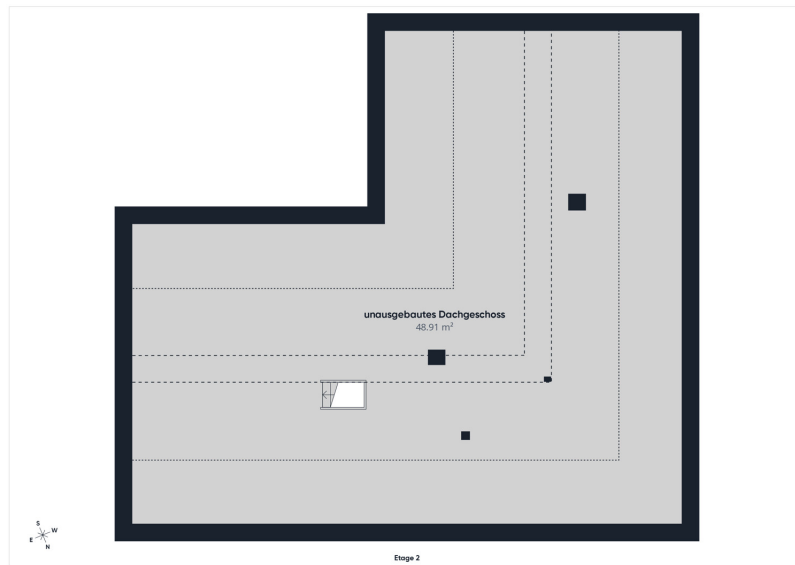
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro*.
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte
Freude ist doppelte Freude.



Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

A first impression

In ruhiger und gewachsener Umgebung präsentiert sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 als ideale Grundlage für die Verwirklichung Ihrer ganz persönlichen Wohnträume. Auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 847 m² eröffnet sich Ihnen ein Refugium mit viel Raum für Entfaltung, Kreativität und zukünftige Wertentwicklung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m² bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables und vielseitiges Zuhause ermöglicht.

Der großzügige Wohnbereich bildet das zentrale Element des Hauses und wird durch einen stilprägenden Kamin zu einem Ort besonderer Geborgenheit.

Das weitläufige Grundstück eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob liebevoll angelegter Garten, Spielbereich oder stilvolle Ruheoase – hier lassen sich persönliche Wohnträume im Außenbereich verwirklichen.

Ein besonderes Highlight stellt die im massiv gebauten Kellergeschoss integrierte großzügige Doppelgarage dar, welches alternativ auch als Einliegerwohnung genutzt werden kann.

Sie bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern ermöglicht zudem einen direkten Zugang ins Haus – ein Komfortmerkmal, das insbesondere bei jeder Witterung spürbare Vorteile bietet. Ergänzend ergeben sich zusätzliche Nutzflächen für Stauraum oder Werkstattbereiche.

Die Kombination aus bewährter Massa-Fertigbauweise und massiv errichtetem Keller schafft eine wertstabile Grundlage.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit bewusst Freiraum für eine Modernisierung nach Ihren eigenen Vorstellungen – eine ideale Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach Ihren Ansprüchen zu gestalten.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

Details of amenities

- + freistehendes Einfamilienhaus in bewährter Massa-Fertigbauweise (Baujahr 1984)
- + großzügiges Grundstück mit 847 m²
- + Wohnfläche von ca. 136 m²
- + 4,5 Zimmer mit durchdachter Raumaufteilung
- + drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer
- + großzügiger Wohnbereich mit zentralem Kamin als stilprägendes Element
- + massiv errichteter Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- + im Keller integrierte, großzügige Doppelgarage (alternativ als Einliegerwohnung nutzbar)
- + direkter Zugang vom Garagenbereich ins Haus
- + zusätzliche Nutz- und Abstellflächen im Kellergeschoss
- + Gartenbereich mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Ölzentralheizung
- Wasserschaden

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

All about the location

Blankenbach, eingebettet im malerischen Landkreis Aschaffenburg in Bayern, besticht durch seine idyllische ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur. Diese kleine Gemeinde bietet Familien ein harmonisches Umfeld, das durch Ruhe und eine überschaubare Gemeinschaft geprägt ist. Die Region überzeugt mit einer angenehmen Lebensqualität, die Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander schafft, während die umliegenden Städte mit ihrer Infrastruktur gut erreichbar bleiben.

Der charmante Ort Blankenbach selbst zeichnet sich durch seine familiäre und sichere Wohnlage aus, die besonders für Familien mit Kindern ideal ist. Hier erleben Sie ein lebendiges Miteinander in einer vertrauensvollen Nachbarschaft, die von traditionellen Werten und einer starken Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu naturnahen Freizeitmöglichkeiten und die überschaubare Größe des Ortes schaffen ein Gefühl von Geborgenheit und Heimat, das gerade Familien besonders schätzen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. Kindergärten und Grundschulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, etwa der Kindergarten im Bürgersaal in neun Minuten zu Fuß und die Grundschule Sommerkahl in zwanzig Minuten, die eine hervorragende pädagogische Betreuung gewährleisten. Für die Gesundheit der Familie stehen Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in rund 27 bis 30 Minuten Fußweg zur Verfügung, sodass eine umfassende medizinische Versorgung in angenehmer Nähe gewährleistet ist. Freizeitaktivitäten kommen in Blankenbach ebenfalls nicht zu kurz: Tennisclubs und Sportanlagen sind nur wenige Schritte entfernt, während Spielplätze und Gemeinschaftshäuser zum gemeinsamen Verweilen einladen. Kulinarisch verwöhnt die Region mit gemütlichen Restaurants und Cafés, die in einem entspannten Ambiente zum Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit Busstationen in fünf bis sechs Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Blankenbach in acht Minuten ebenfalls familienfreundlich gestaltet, was flexible Mobilität ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftliche Umgebung legen, bietet Blankenbach einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich ländliche Idylle und praktische Infrastruktur zu einem Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

Other information

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.

Property ID: 26007021 - 63825 Blankenbach - Erlenbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com