

Eichenbühl / Riedern

Casa con pajar en un entorno natural

Número de propiedad: 24007004



PRECIO DE COMPRA: 250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 162 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.328 m²

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

De un vistazo

Número de propiedad	24007004
Superficie habitable	ca. 162 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1930
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	250.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	15.05.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	512.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



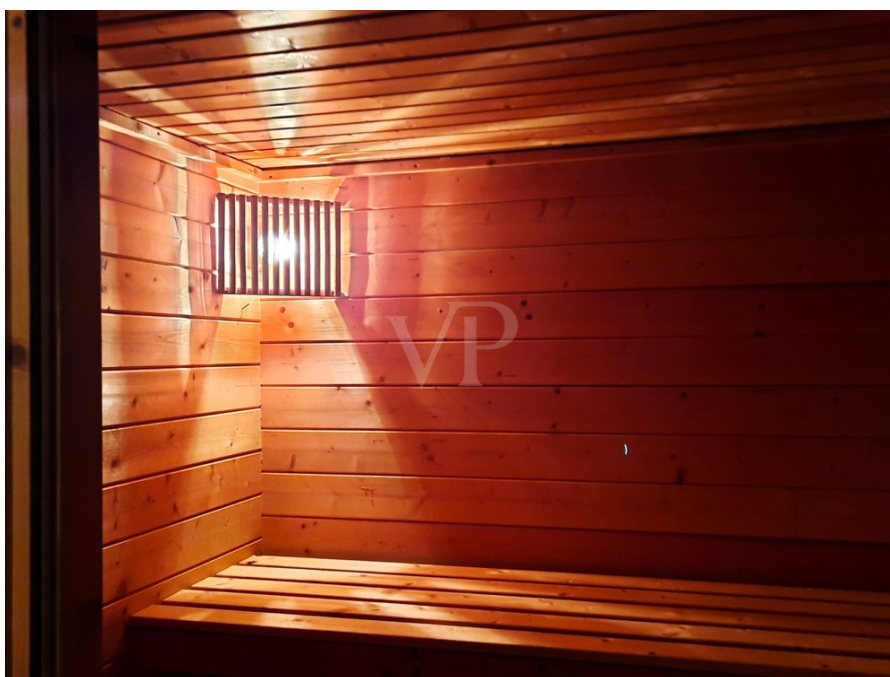
Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

La propiedad



Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Una primera impresión

Esta encantadora casa unifamiliar o bifamiliar ofrece un gran potencial y puede transformarse en un auténtico paraíso familiar con la inversión necesaria y un poco de iniciativa personal. La casa fue objeto de una profunda renovación y modernización en 2002, y se han llevado a cabo nuevas reformas en los últimos años. Por ejemplo, la fachada se renovó por completo en 2019. Actualmente, solo está ocupada la planta baja. La planta superior se encuentra en estado de obra. Se han eliminado algunos techos y paredes, y se ha derribado una pared interior. Estas estancias pueden rediseñarse por completo para adaptarlas a sus necesidades y gustos. El ático está actualmente sin terminar y ofrece potencial para ampliar la superficie habitable. Originalmente, podría haber habido un sótano, que se rellenó durante reformas posteriores. Una dependencia de aproximadamente 35 metros cuadrados ofrece amplias habitaciones con diversos usos. Una sala de casi 22 metros cuadrados es ideal como gimnasio o sala de fiestas. La sauna contigua proporciona una relajación placentera, y el pequeño cuarto de ducha con WC complementa a la perfección estas estancias. Una espaciosa terraza totalmente cubierta con acceso al jardín ofrece la oportunidad de hacer barbacoas y celebrar con familiares o amigos, incluso con mal tiempo. Un punto culminante es el espacioso granero. Ofrece amplio espacio para un vehículo y también cuenta con un foso y un taller contiguo. Los mecánicos y aficionados al automovilismo apreciarán estas instalaciones. La amplia propiedad ofrece numerosas posibilidades. Si le gusta la autosuficiencia y le encanta cultivar sus propias verduras, plantar árboles frutales y arbustos, y crear oasis verdes y prados de flores silvestres, aquí puede crear su propio paraíso. La distribución familiar, los hermosos terrenos con el amplio jardín y la terraza cubierta, así como las dependencias bien aprovechadas, crean las condiciones ideales para una vida sofisticada y una variedad de actividades de ocio. Gracias a su óptima orientación, puede disfrutar del desayuno al aire libre a cualquier hora o disfrutar del sol hasta bien entrada la noche. El entorno natural de la propiedad ofrece impresionantes vistas del campo circundante. Los hermosos y vibrantes bosques de las regiones de Odenwald y Spessart están a un paso. Una característica especialmente encantadora es el idílico arroyo Erf, que fluye justo detrás de la propiedad. ¡El atractivo precio de venta de esta espaciosa propiedad hace que hacer realidad su sueño de ser propietario sea aún más fácil! ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada.

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Todo sobre la ubicación

Riedern ist einer von 5 Ortsteilen der Gemeinde Eichenbühl und liegt im still-romantischen Ertal 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 Ertal 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 ausgebaute 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 ausgebaute 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.

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 512.50 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com