

Eichenbühl / Riedern

## Maison avec grange dans un cadre naturel

**CODE DU BIEN: 24007004**



**PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.328 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007004	Prix d'achat	250.000 EUR
Surface habitable	ca. 162 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Année de construction	1930		
Place de stationnement	4 x surface libre		

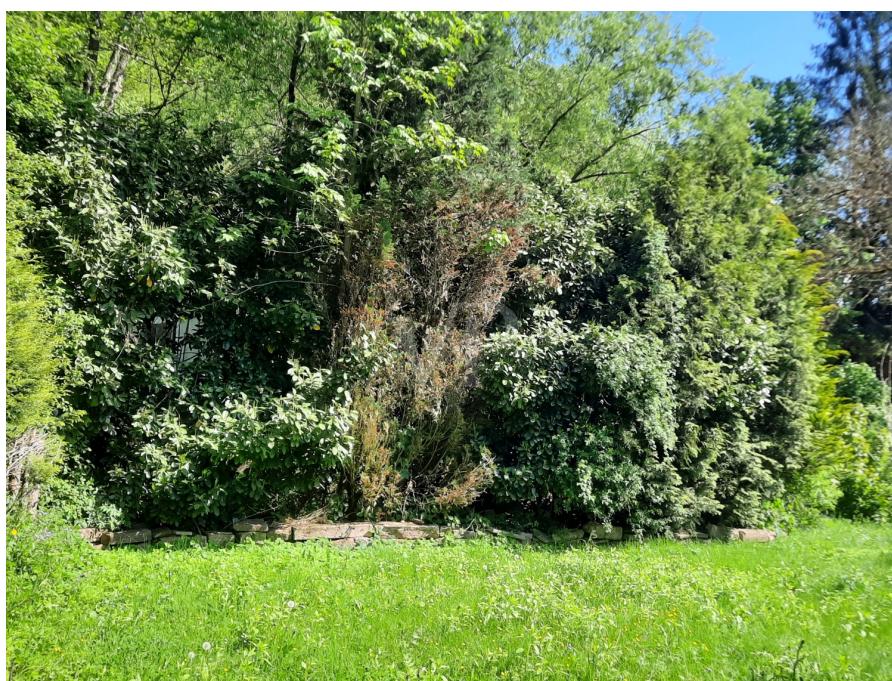
**CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	512.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.05.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



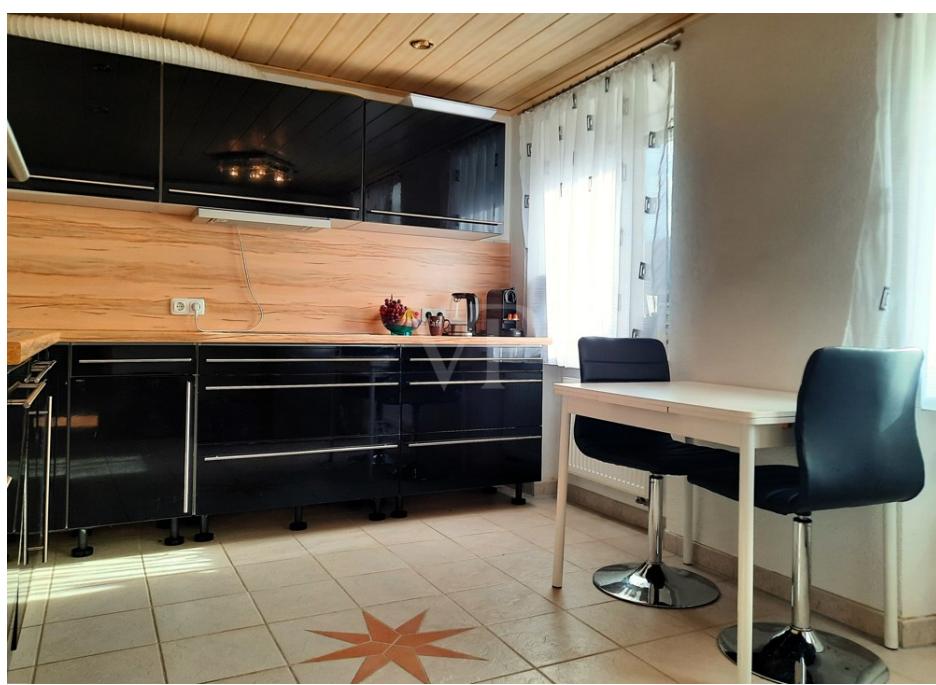
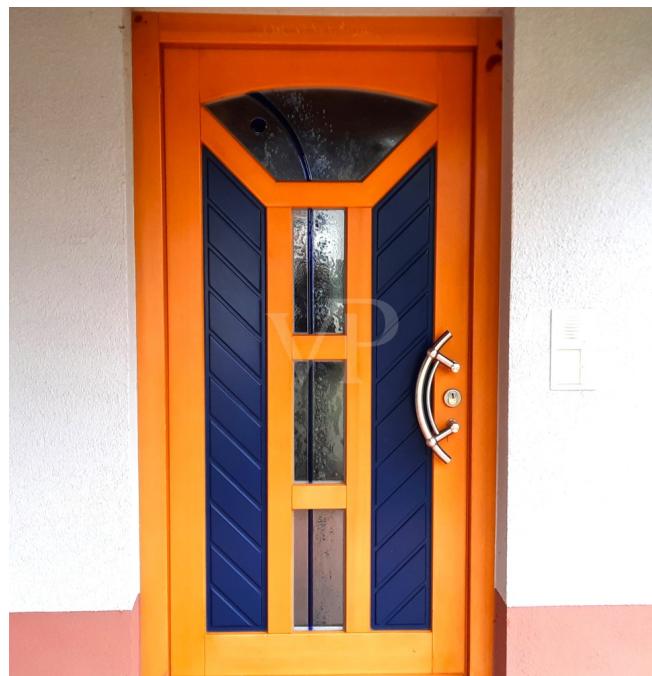
CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



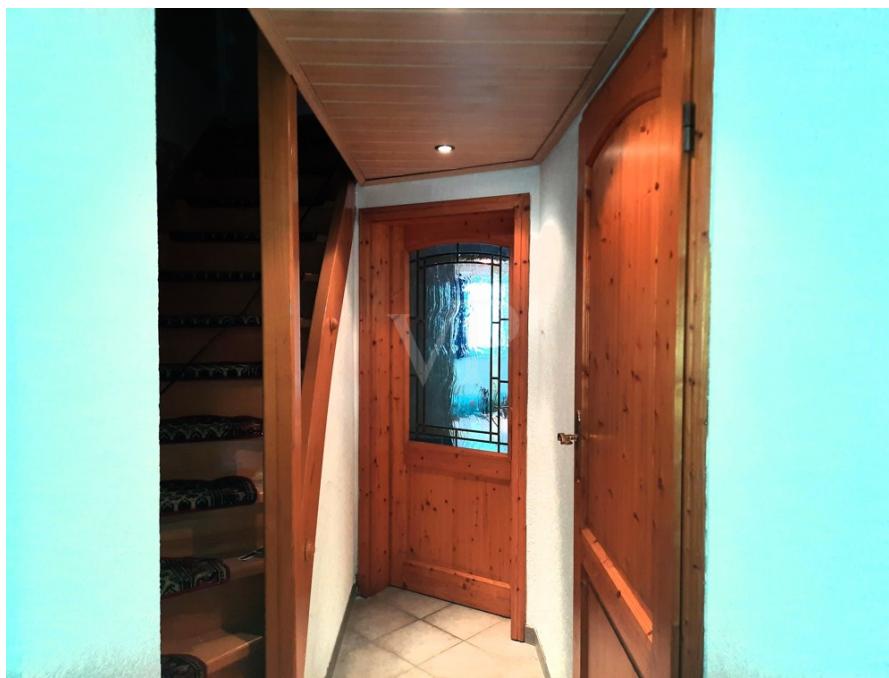
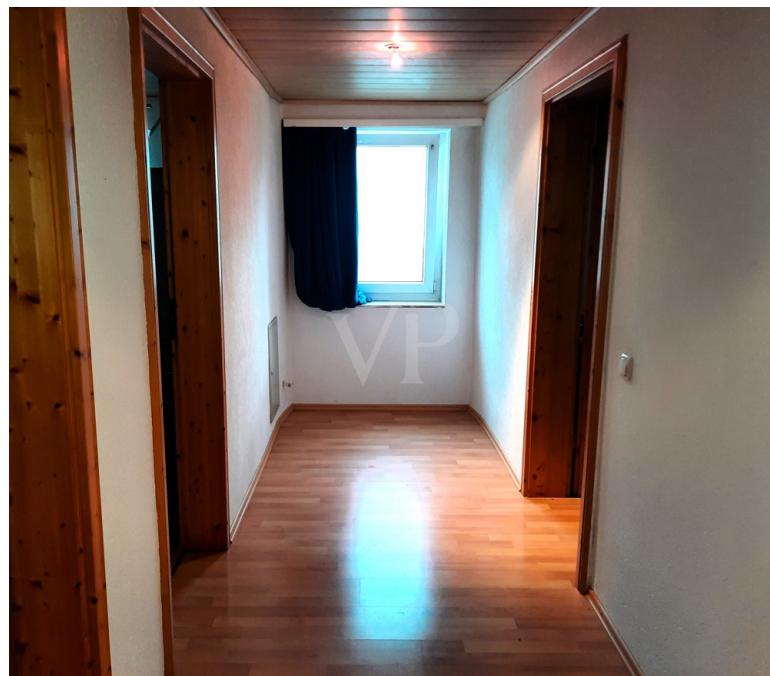
CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



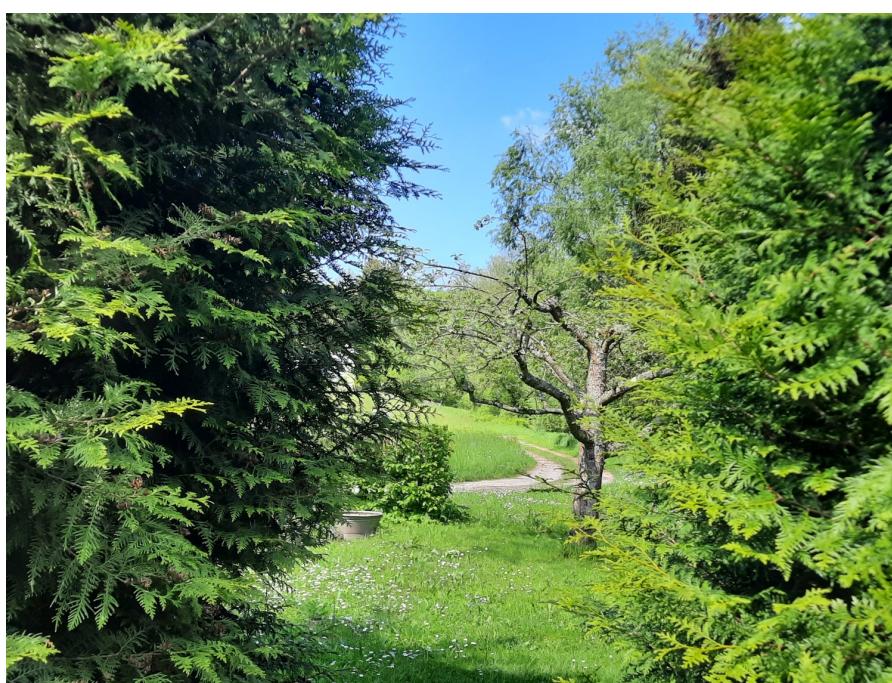
CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



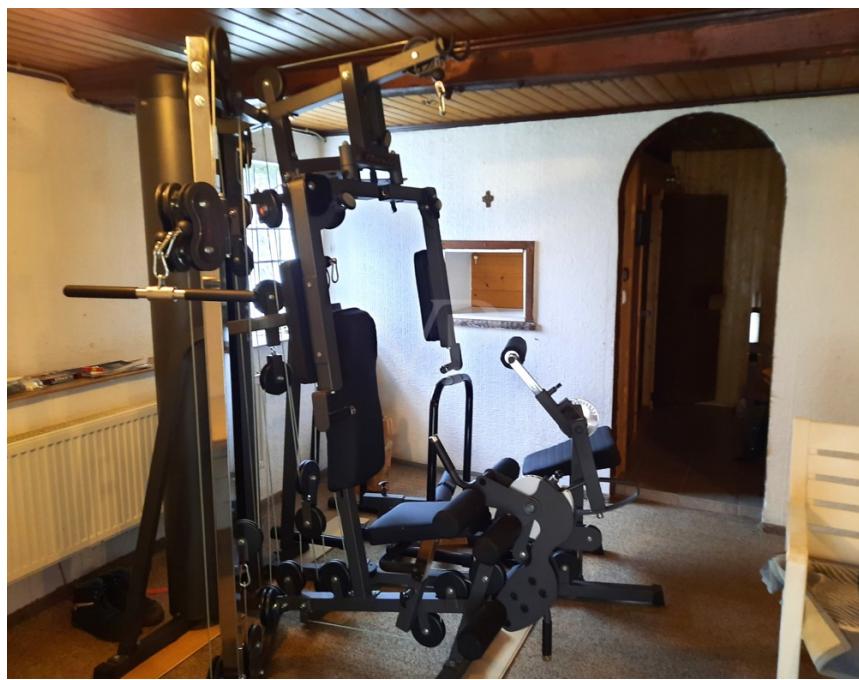
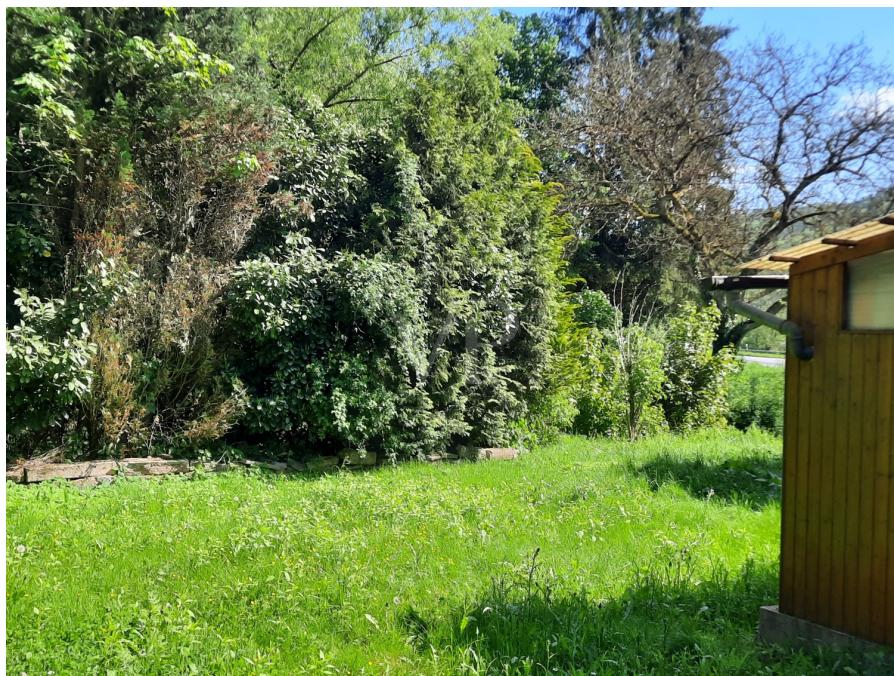
CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



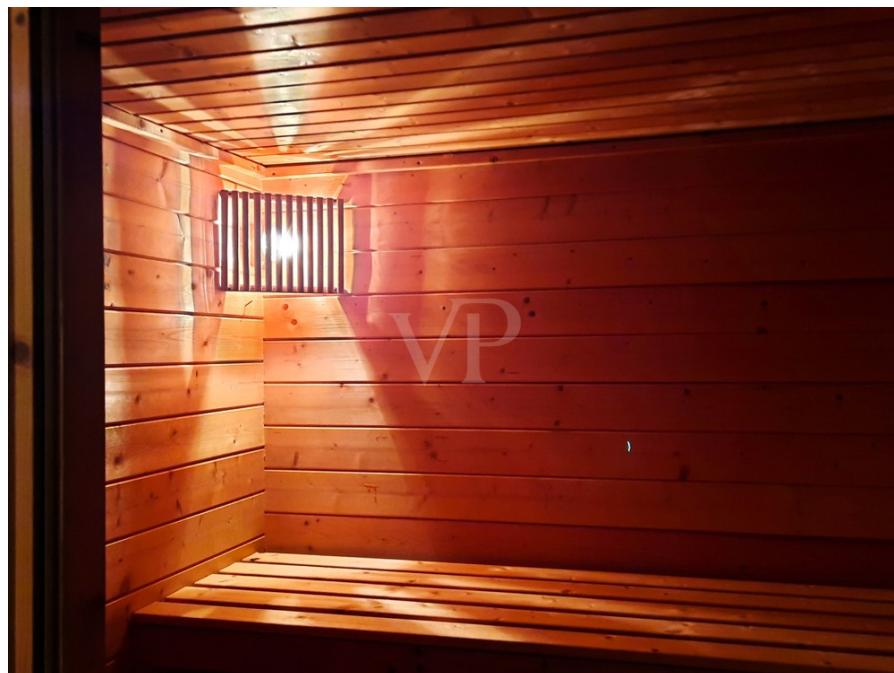
CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



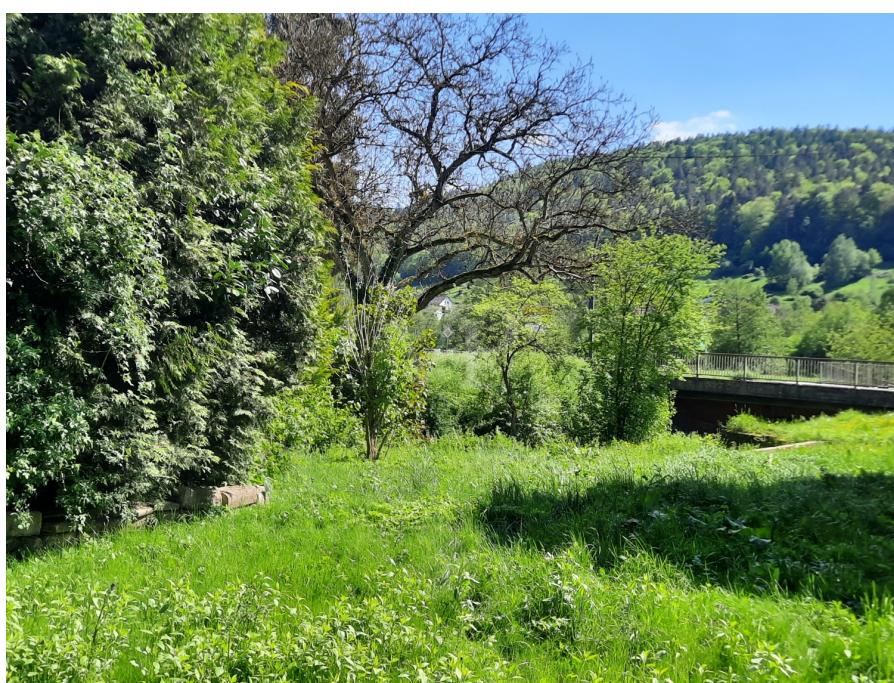
CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle ou bifamiliale offre un fort potentiel et peut se transformer en un véritable havre de paix pour une famille, moyennant quelques investissements et un peu d'initiative personnelle. La maison a fait l'objet d'une rénovation et d'une modernisation importantes en 2002, et d'autres travaux ont été réalisés ces dernières années. Par exemple, la façade a été entièrement refaite en 2019. Actuellement, seul le rez-de-chaussée est habitable. L'étage est à l'état brut. Certains plafonds et murs ont été supprimés, et une cloison intérieure a été abattue. Ces pièces peuvent être entièrement repensées selon vos besoins et vos goûts. Le grenier est actuellement inachevé et offre un potentiel d'agrandissement de la surface habitable. Il est possible qu'il y ait eu une cave à l'origine, comblée lors de rénovations ultérieures. Une dépendance d'environ 35 mètres carrés offre des pièces spacieuses aux multiples possibilités d'aménagement. Une pièce de près de 22 mètres carrés est idéale comme salle de sport ou salle de réception. Le sauna attenant invite à la détente, et la petite salle d'eau avec WC complète parfaitement ces espaces. Une vaste terrasse entièrement couverte, donnant sur le jardin, offre la possibilité d'organiser des barbecues et de se réunir en famille ou entre amis, même par mauvais temps. La grange spacieuse est un atout majeur. Elle offre un grand espace pour un véhicule et comprend également une fosse et un atelier attenant. Les mécaniciens et les amateurs de bricolage automobile apprécieront ces installations. La grande propriété offre de nombreuses possibilités. Si vous aimez l'autonomie et cultiver vos propres légumes, planter des arbres et arbustes fruitiers, et créer des oasis de verdure et des prairies fleuries, alors vous pouvez créer votre propre paradis ici. L'agencement familial, le magnifique terrain avec son grand jardin et sa terrasse couverte, ainsi que les dépendances bien aménagées, créent des conditions idéales pour un confort de vie raffiné et des loisirs variés. Grâce à une orientation optimale, vous pouvez prendre votre petit-déjeuner en plein air à toute heure ou profiter du soleil jusqu'à tard le soir. Le cadre naturel de la propriété offre des vues imprenables sur la campagne environnante. Les magnifiques forêts luxuriantes des régions d'Odenwald et de Spessart sont à votre porte. Un atout particulièrement charmant est le ruisseau Erf, qui coule juste derrière la propriété. Le prix attractif de cette spacieuse demeure vous permettra de réaliser votre rêve d'accès à la propriété encore plus facilement ! Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition.

**CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Détails des commodités

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)

**CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Tout sur l'emplacement

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. Entfernung: 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.

**CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

**CODE DU BIEN: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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