

Elsenfeld / Schippach

# Großzügiges Wohnhaus in Top-Zustand und ruhiger Naturlage

????????? ??????????: 25007067



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

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 270 m<sup>2</sup> • ??????: 11.5 • ?????? ????: 706 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25007067	????? ???????	625.000 EUR
????????????	ca. 270 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	11.5		MwSt.) des
??????????	3		beurkundeten
????? ?????????????	1981	????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	1 x ?????????????	????? ?????????????	2025
	?????? ?????????????,	????????	???????
	2 x ???????	????????????	
		????????	????????, ??????,
			????????????????
			????????, ?????????

???????? ?????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

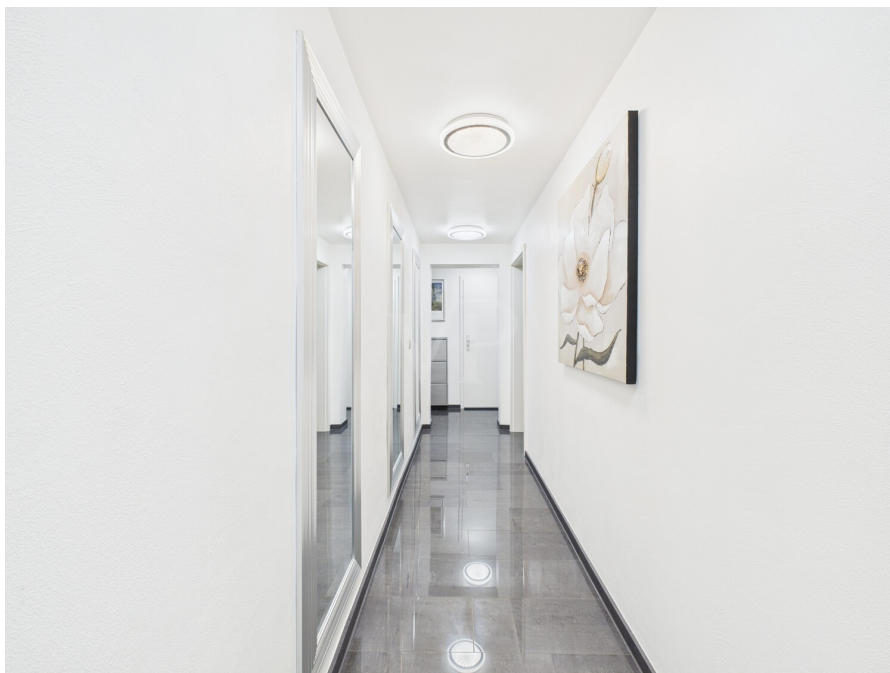
????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	107.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.06.2034	????????????? ?????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1981



???????? ?????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ???????



???????? ?????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ?????????





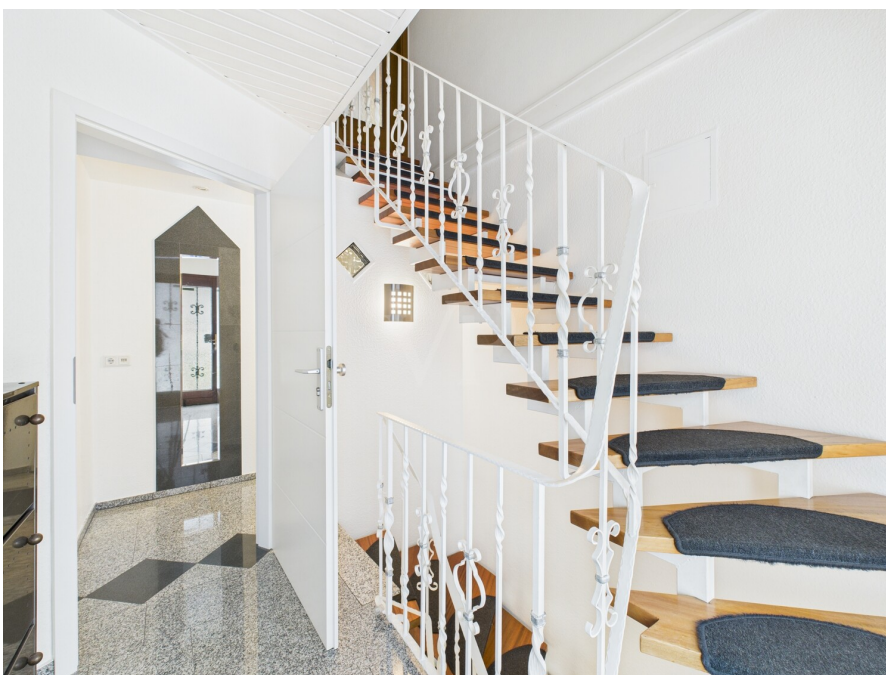
???????? ?????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ???????



??????? ???????? : 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ????????





??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ????????



???????? ?????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ?????????





???????? ?????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ?????????



???????? ?????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ???????





???????? ?????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ????????



???????? ??: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ???????





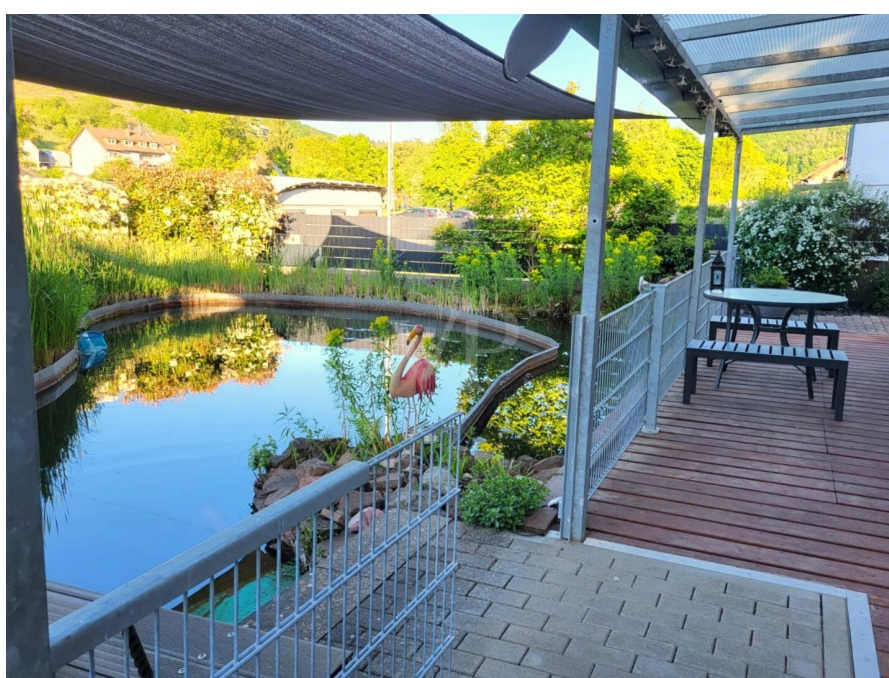
???????? ?????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ?????????



???????? ?????????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

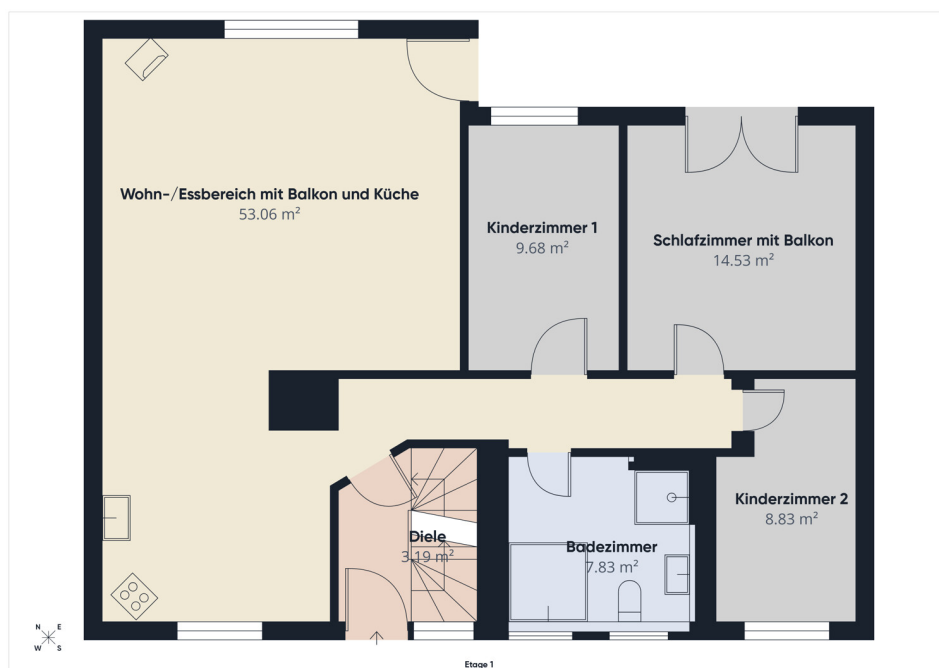
?? ?????????





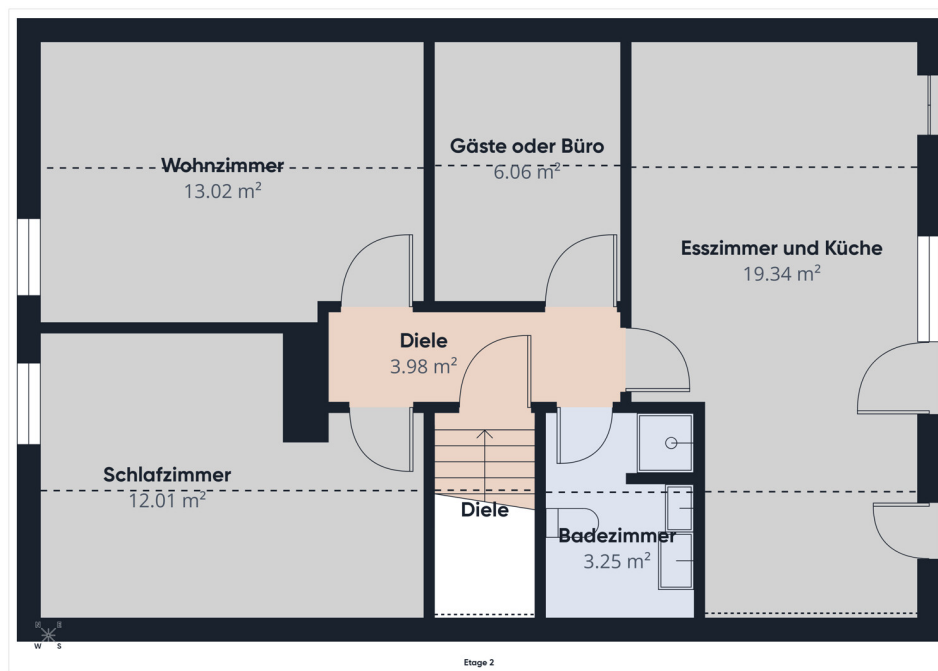
??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ????????



??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

?? ????????



??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

??? ?????? ??????????

Dieses hochwertig und stilvoll ausgestattete Mehrfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 270 m<sup>2</sup> und insgesamt 11,5 Zimmern auf einem Grundstück von ca. 706 m<sup>2</sup> zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der großzügigen Eigennutzung über Wohnen mit mehreren Generationen bis hin zur teilweisen oder vollständigen Vermietung

Das Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch zahlreiche Sanierungen und Modernisierungen, die in den vergangenen zwei Jahrzehnten vorgenommen wurden.

Die beiden Hauptwohnungen sind bereits komplett kernsaniert worden; lediglich das Dachgeschoss ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung.

Eine architektonische Besonderheit ist der im Jahr 2000 entstandene Wintergarten, der zusätzlichen, lichtdurchfluteten Wohnraum schafft und einen wunderbaren Blick in den gepflegten Garten ermöglicht.

Sehr ansprechend ist der liebevoll angelegte Garten mit Schwimmteich – ein besonderes Highlight für alle, die Wert auf Erholung und Freizeit im eigenen Zuhause legen. Die naturnahe Umgebung sowie die direkte Nähe zu Wald- und Feldrand geben dem Grundstück einen zusätzlichen Reiz.

Ein weiteres Plus ist die hervorragende verkehrstechnische Anbindung: Die nahe B469 verbindet Sie rasch mit den umliegenden Ortschaften sowie dem wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und alle Versorgungseinrichtungen sind schnell erreichbar.

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!

??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

??????????????? ??? ?????????

- + 2000 : Wohnraumerweiterung durch Anbau Wintergarten
- + 2002 : Erneuerung des Hallendachs sowie elektrisches Garagentor
- + 2004 : Umbau eines Hobbyraumes unterhalb der Garage
- + 2008 : Grundstück komplett eingezäunt
- + 2008 : Sanierung der mittleren Wohnung
- + 2010 : Specksteinofen in unterer Wohnung und wassergeführter Holzofen in mittlerer Wohnung mit neuem Edelstahl-Außenkamin
- + 2012 : Photovoltaikanlage und neuer Stromkasten
- + 2014 : Schwimmteich
- + 2014 : Neue Heizung mit Solar und Wasserpuffer
- + 2016 : Neue Einbauküche mittlere Wohnung
- + 2016 : Neues Balkongeländer und neue Außen-Wendeltreppe zum Garten
- + 2022 : Sanierung der unteren Wohnung incl. neuer Küche
- + 2024 : Wasser- und Abwasserrohre von der Straße bis zum Haus
- + 2025 : Renovierung der Garage sowie 3 neue Öl-Tanks



??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

??? ??? ??? ??????????

Das Anwesen befindet sich in sehr ruhiger Lage im OT Schippach, der mit den beiden weiteren Ortsteilen Rück und Eichelsbach dem Markt Elsenfeld zugehörig ist.

Reizvoll gelegen zwischen Main und Spessart liegt Elsenfeld in der Region Bayrischer Untermain im westlichen Rand des Spessarts. Durch die naturnahe Lage ergeben sich zahllose Freizeitaktivitäten im Spessart oder dem nahe gelegenen Odenwald. Es stehen Ihnen ca. 70 km Wander- und Radwege zur Verfügung, da sich der wunderschöne "Fränkische Rotwein Wanderweg" in unmittelbarer Nähe befindet.

Infrastrukturell finden Sie in Elsenfeld alle Bildungs- und Bedarfseinrichtungen, die Sie benötigen sowie alle Schulformen, Ärzte, Apotheken, Discounter und Einzelhandelsgeschäfte.

In den Ortsteilen Rück und Schippach hat sich die Weinkultur einen Namen gemacht. Die erstklassigen Rücker Weine sind zahlreich ausgezeichnet und haben sich ihren Platz in der Weinwelt erobert.

Elsenfeld liegt verkehrsgünstig an der gut ausgebauten B469. Die nächstliegenden Autobahnen sind die A 3 (Anschluss Stockstadt ca. 20 km) oder die A 45. Die Entfernung nach Aschaffenburg beträgt ca. 20 km. Den Flughafen in Frankfurt erreichen Sie in ca. 40 Minuten. Der Bahnhof Obernburg-Elsenfeld liegt rechtsseitig des Mains in der Gemeinde Elsenfeld; von hier aus hat man eine gute und regelmäßige Anbindung nach Aschaffenburg und Miltenberg.

??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.90 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 25007067 - 63820 Elsenfeld / Schippach

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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