

Eichenbühl / Riedern

Ház pajtával természeti környezetben

VP azonosító: 24007004



VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 162 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.328 m²

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Áttekintés

VP azonosító	24007004	Vételár	250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 162 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2019
Szobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	4	Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1930		
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	512.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.05.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1930

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



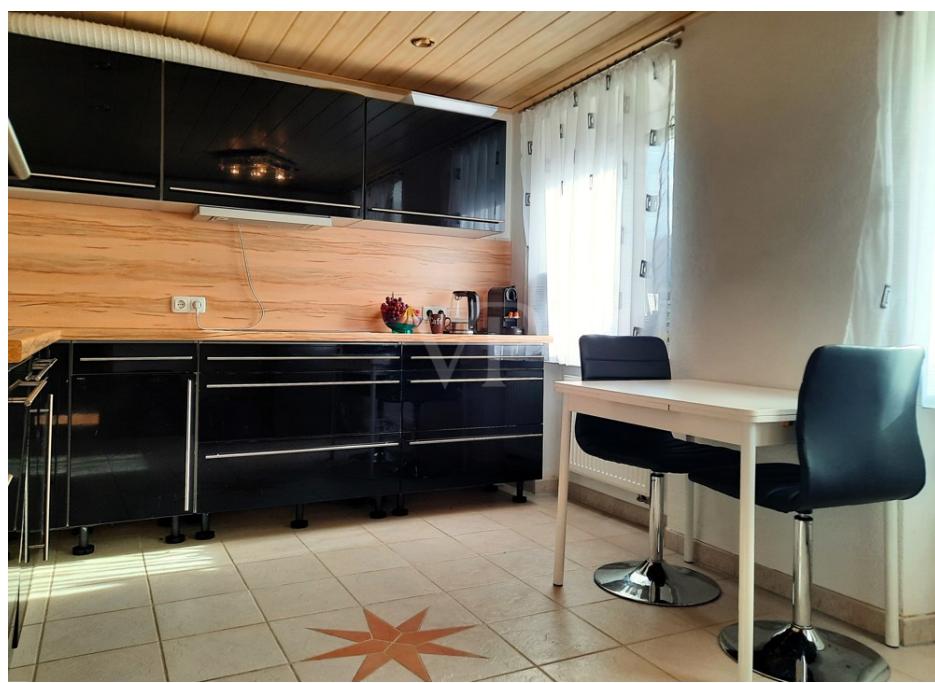
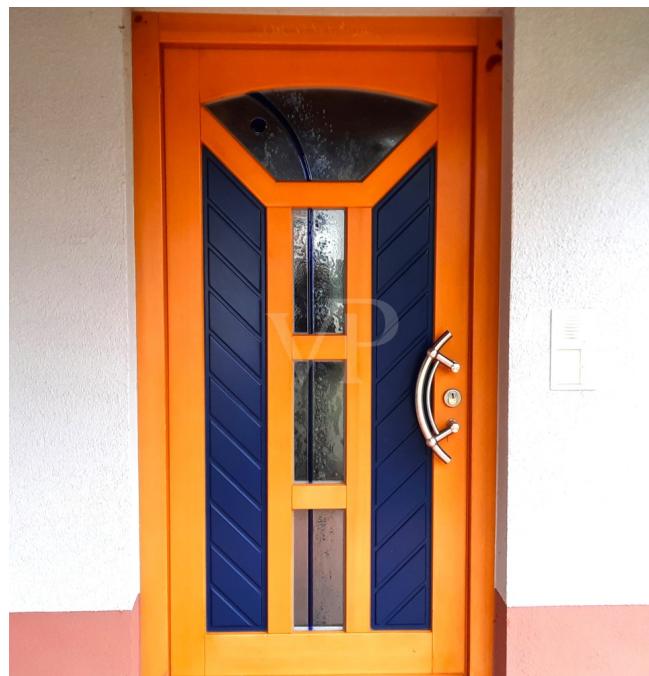
VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



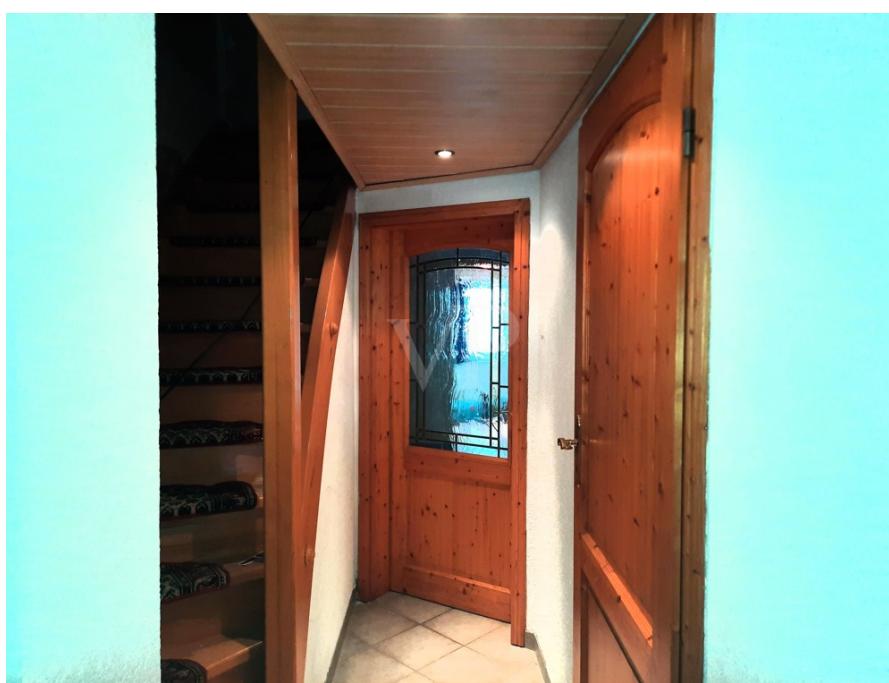
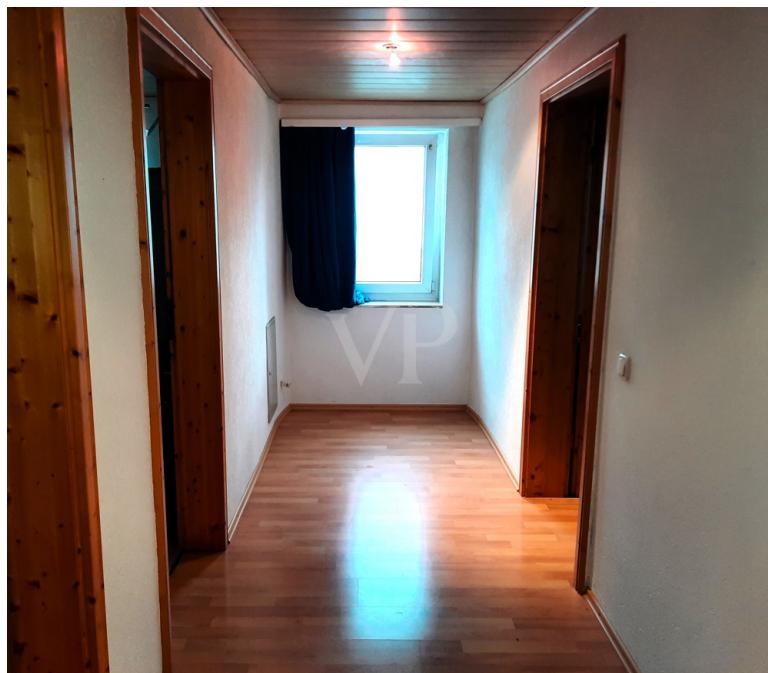
VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



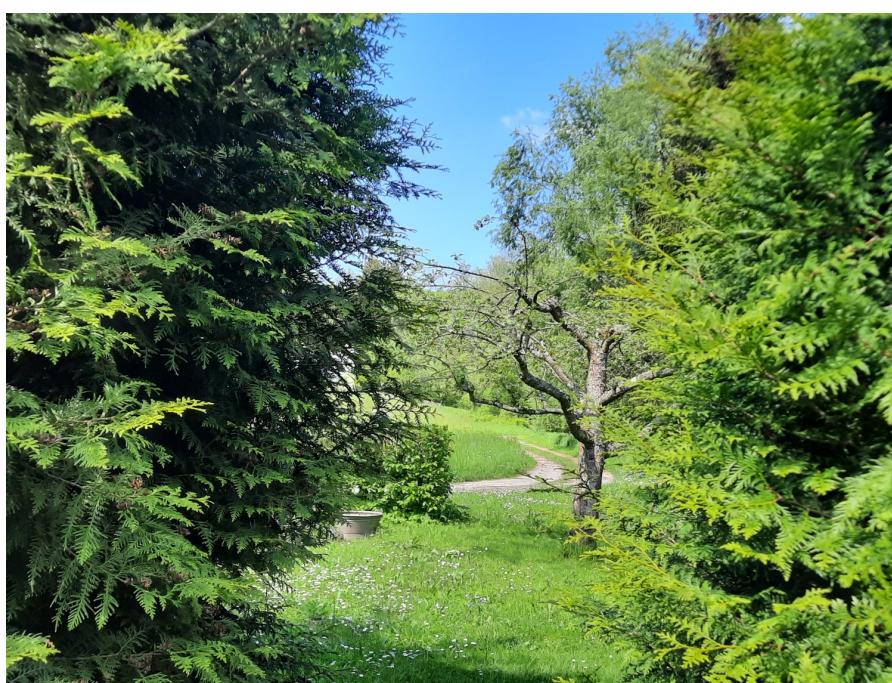
VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



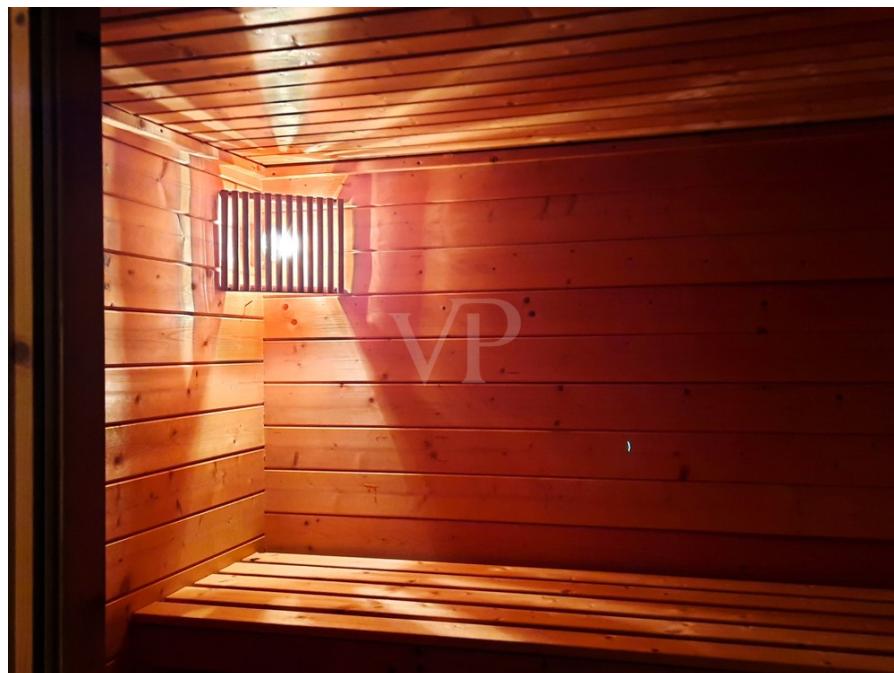
VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



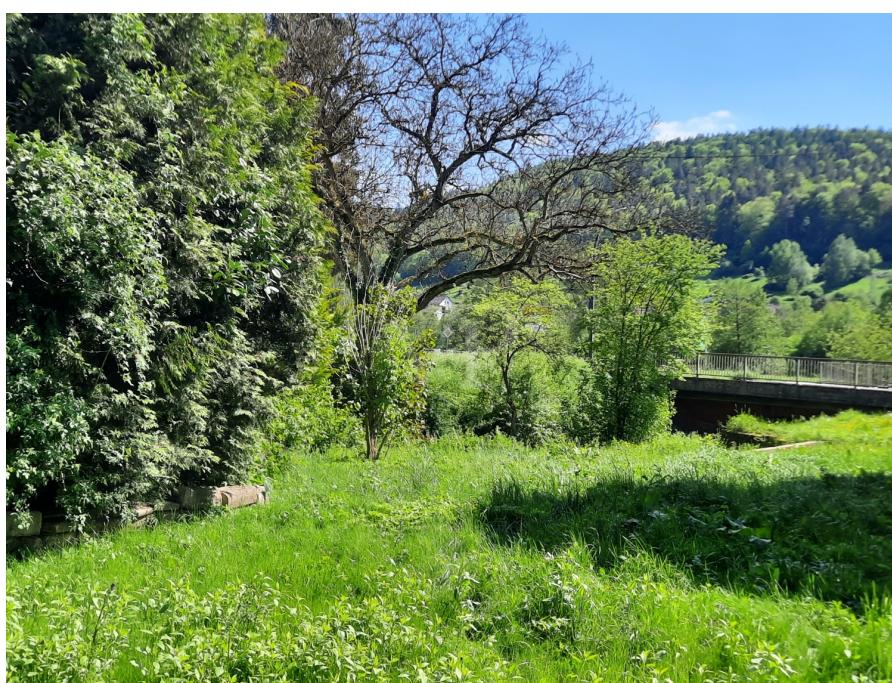
VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



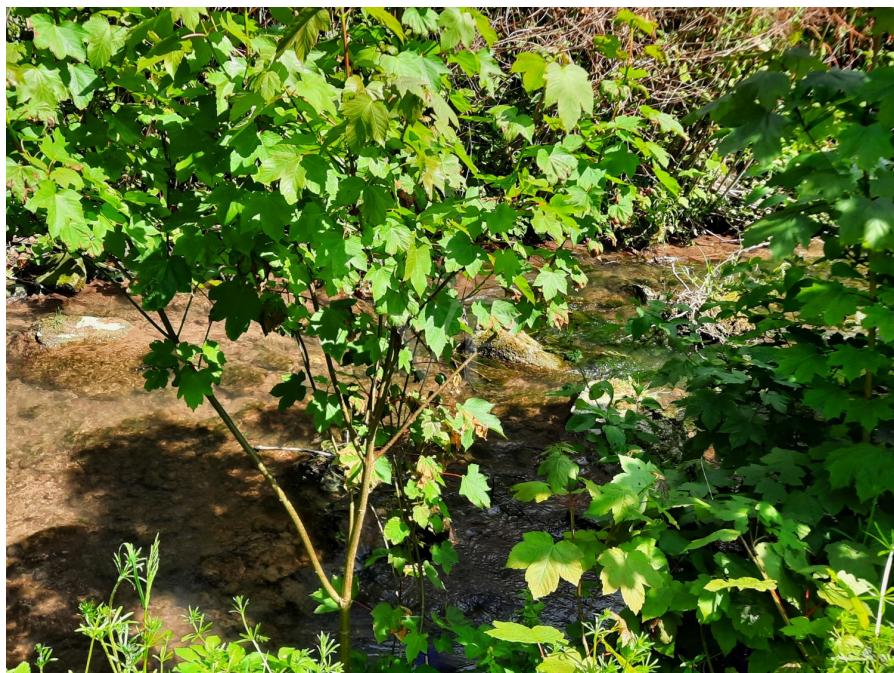
VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az ingatlan



VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Az elso benyomás

Ez a bájos egy- vagy kétlakásos ház nagy lehetőségeket kínál, és némi szükséges befektetéssel, valamint egy kis személyes kezdeményezőkészséggel igazi családi paradicsommá alakítható. A ház 2002-ben átfogó felújításon és modernizáción esett át, az elmúlt években pedig további felújításokat végeztek rajta. Például a homlokzatot 2019-ben teljesen felújították. Jelenleg csak a földszint lakott. Az emelet vázszerkezetet állapotban van. Néhány mennyezetet és falat eltávolítottak, és egy belső falat lebontottak. Ezek a helyiségek teljesen átrendezhetők az Ön egyéni igényeinek és ízlésének megfeleloen. A padlás jelenleg befejezetlen, és további lehetőséget kínál a lakótér bovíttására. Eredetileg valószínűleg volt egy pince, amelyet a későbbi felújítások során töltötték fel. Egy körülbelül 35 négyzetméteres melléképület tágas helyiségeket kínál, amelyek sokféleképpen használhatók. Egy közel 22 négyzetméteres helyiség ideális fitnesszteremnek vagy rendezvényteremnek. A hozzá tartozó száuna kellemes kikapcsolódást biztosít, a kis zuhanyzós fürdoszoba WC-vel pedig ideális kiegészítője ezeknek a helyiségeknek. A tágas, teljesen fedett terasz, ahonnan ki lehet jutni a kertbe, lehetőséget kínál grillezésre és családi vagy baráti ünneplésre, még rossz időben is. Különös vonzero a tágas pajta. Boséges helyet kínál egy jármu számára, valamint egy gödörrel és egy hozzá tartozó muhellyel is rendelkezik. Az autószerelők és a hobbi szerelmesei értékelni fogják ezeket a létesítményeket. A nagy birtok számos lehetőséget kínál. Ha szereti az önellátást, és szeret saját zöldségeket termeszteni, gyümölcsfákat és bokrokat ültetni, valamint zöld oázisokat és vadvirágos réteket létrehozni, akkor itt megteremtheti saját paradicsomát. A családbarát elrendezés, a gyönyörű birtok a nagy kerttel és fedett terasszal, valamint a jól kihasznált melléképületek ideális feltételeket teremtenek a kifinomult lakhatáshoz és a változatos szabadidos tevékenységekhez. Az optimális tájolásnak köszönhetően bármikor reggelizhet a szabadban, vagy késő estig élvezheti a napsütést. Az ingatlan természeti környezete lenyugöző kilátást nyújt a környező vidékre. Az Odenwald és Spessart régió gyönyörű, vibráló erdei közvetlenül a küszöbön vannak. Különösen szép látványosság az idilli Erf-patak, amely közvetlenül az ingatlan mögött folyik. A tágas ingatlan vonzó vételára még könnyebbé teszi álmai megvalósítását! Érdekli, hogy többet megtudjon erről az igéretes befektetésről, a benne rejlo lehetőségekkel és bájjal? Az aschaffenburger von Poll csapata várja jelentkezését.

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com