

Eichenbühl

# Álomhelyszín: Többgenerációs ház / Lakó- és munkaterület vagy befektetésnek szánt ingatlan

VP azonosító: 25007041



VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 820 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 25007041               |
| Hasznos lakótér       | ca. 270 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyereg teto            |
| Szobák                | 11                     |
| Fürdoszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 1971                   |
| Parkolási lehetőségek | 5 x Garázs             |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 485.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2013                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Beépített konyha, Erkély                                          |

**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 170.70 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1998                |

**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## Az ingatlan



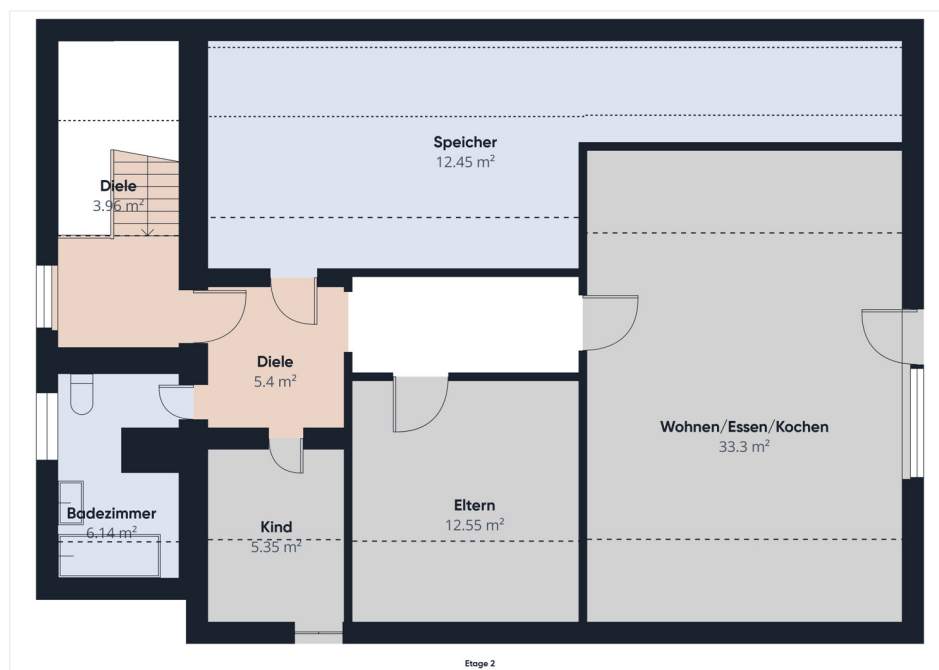
Etage 0



Etage 1

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott, 1971-ben épült többlakásos ház egy nagy, 820 m<sup>2</sup>-es telken fekszik a város csendes külvárosában, és szenzációs panorámát kínál a környező vidékre. Az ingatlan három különálló lakásból áll, és ideális többgenerációs otthonként, vagy azok számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. Kiválóan alkalmas egyedi lakások bérbeadására vagy teljes értékű befektetésként is. A közelmúltig az alagsorban orvosi rendelő működött. Ennek következtében ezen a szinten nincs beépített konyha vagy fürdőszoba. Az emelet rendeltetésétől függően ezeket be kell építeni. Az ingatlan jó állapotban van. Az utolsó korszerűsítés 2013-ban történt. Ez magában foglalta a kiváló minőségű PVC ablakok beépítését az egész házban, a homlokzat és a mennyezet szigetelését, valamint az alagsor külső szigetelését. A lakások világos és hívogató belső terekkel rendelkeznek. A nagy ablakok bőséges természetes fényt biztosítanak, és akadálytalan kilátást nyújtanak a birtokra és a környező vidékre. A tágas, fedett erkélyek további fénypontok. Optimális dél-nyugati tájolásának köszönhetően késő estig élvezheti a napsütést és pihenhet. A város szélén, békés helyen található ingatlan mellett a leendő tulajdonosok kiváló közlekedési kapcsolatokat élvezhetnek a regionális közlekedési hálózattal és minden alapvető szolgáltatással. Bevásárlóközpontok, iskolák, orvosok és szabadidőközpontok könnyen elérhetőek. Öt tágas garázs kínál bőséges helyet járművei számára, akár személyes használatra, akár bérletre. Összefoglalva, ez az ingatlan rendkívül vonzó lehetőséget kínál családok, szabadúszók vagy befektetők számára, akik nyugodt, természetközeli életmódra vágnak, miközben jó közlekedési kapcsolatokat is élveznek. A tágas lakótér, a rugalmas alaprajz és az akadálytalan panoráma kombinációja teszi ezt a többlakásos házat jó és sokoldalú befektetéssé. Gyozodjon meg róla saját szemével egy megtekintés során, és tapasztalja meg a ház kínálta lehetőségeket. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes befektetésről, annak potenciáljáról és varázsáról? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## **Részletes felszereltség**

**Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden vorgenommen :**

-----

**2013 Zimmertüren EG und OG**

**2013 Geländer Treppen und Terrassen**

**2012 Fassadendämmung und Deckendämmung**

**2010 Badezimmer EG**

**2010 Einbauküche EG**

**2005 Dachfenster Kst-Isolierglas**

**2004 Balkonfliesen**

**2003 Kunststoff-Fenster EG und OG**

**2002 Außenisolierung Keller**

**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Minden a helyszínról

Eichenbühl 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.

Eichenbühl verfügt über eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Miltenberg.

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: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 170.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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