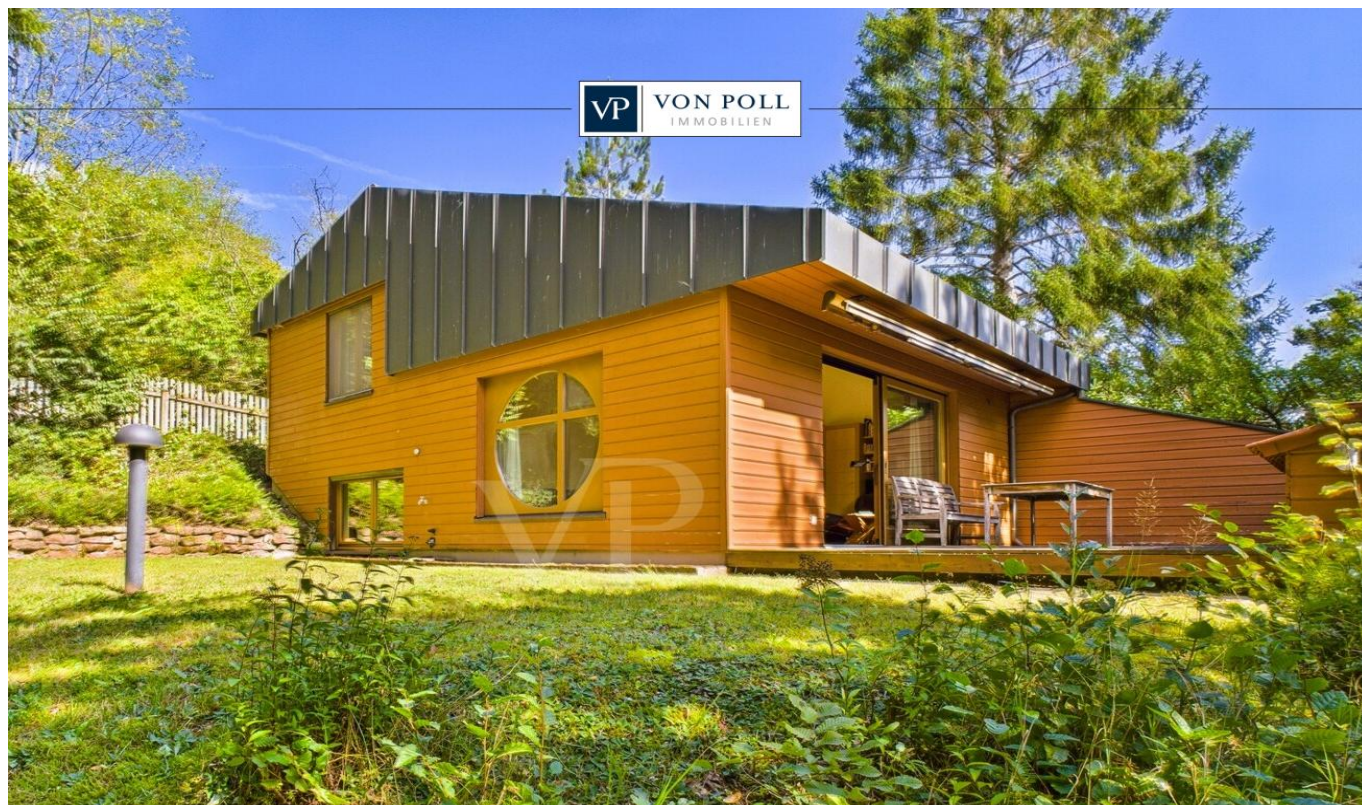


Rüdenau

## A béke oázisa gyönyörű természetben - egyedi építészettel rendelkező nyaraló

VP azonosító: 25007047



VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 574 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

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

**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25007047                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 96 m <sup>2</sup>    |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 3                        |
| Hálósobák             | 2                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1997                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 390.000 EUR                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha                                     |

**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenu**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutés |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 17.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                               |                     |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 67.24 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1997                |



**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

## Az ingatlan





VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

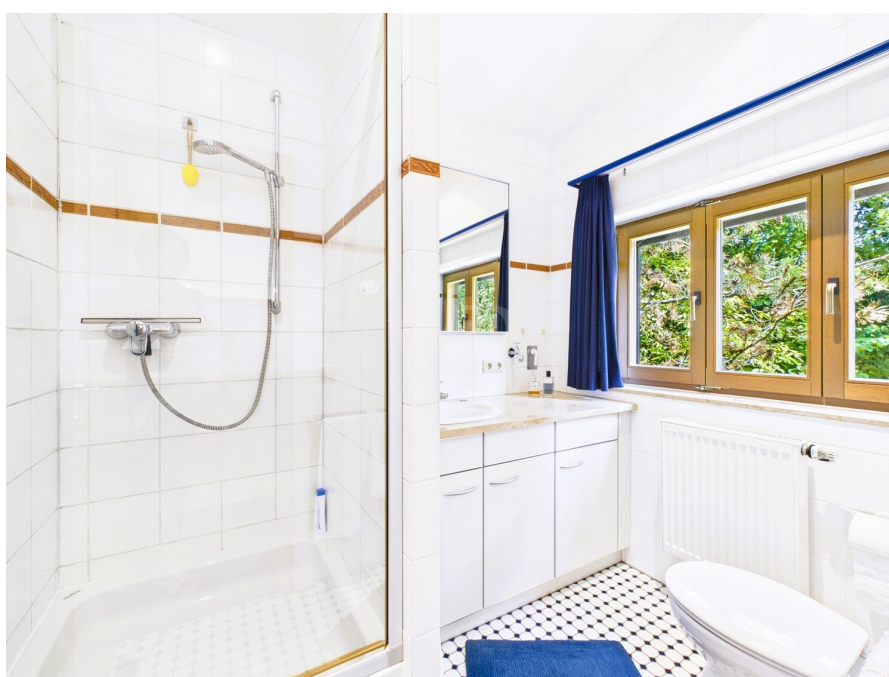
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

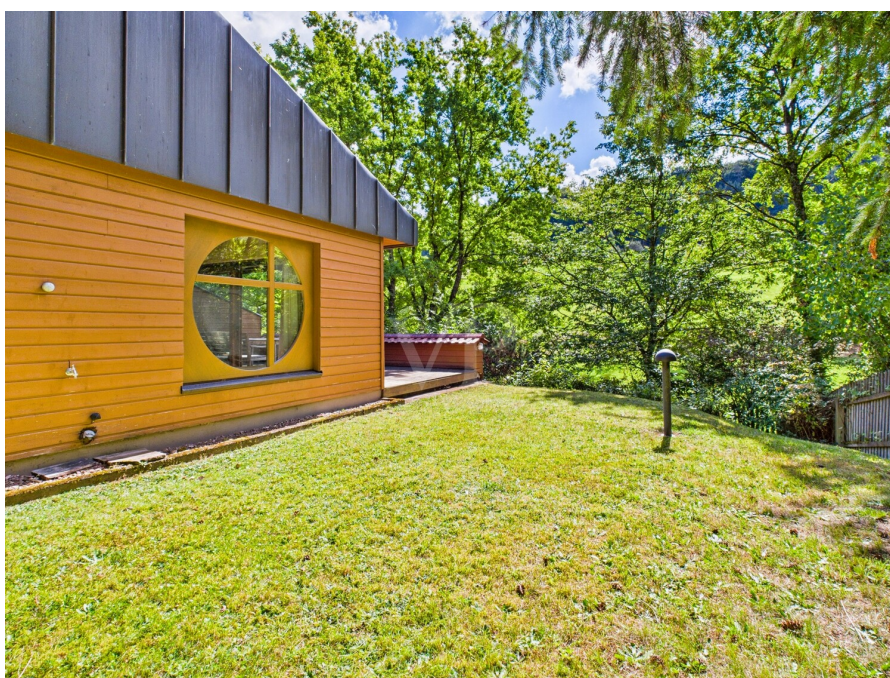
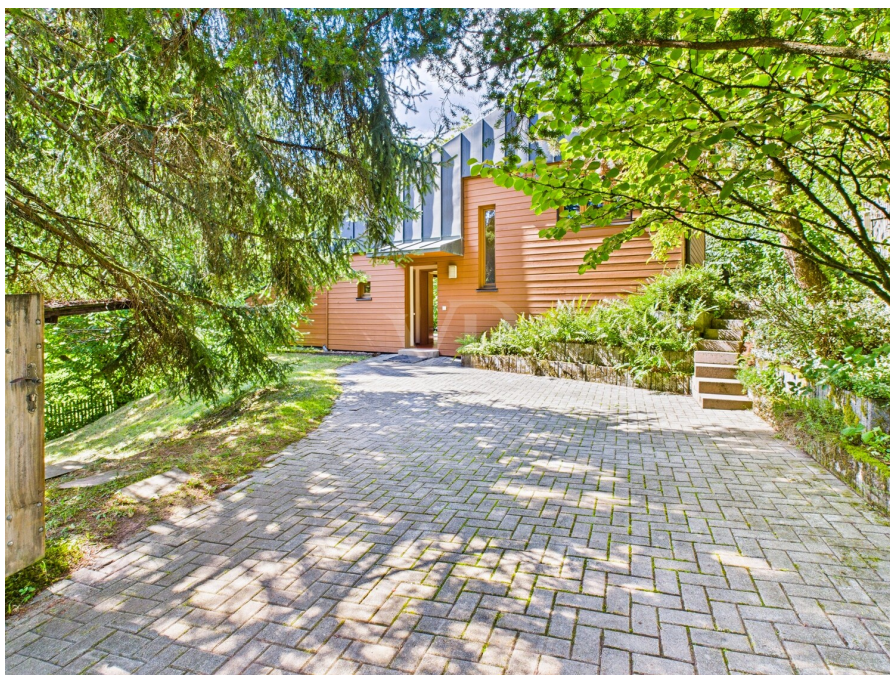
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

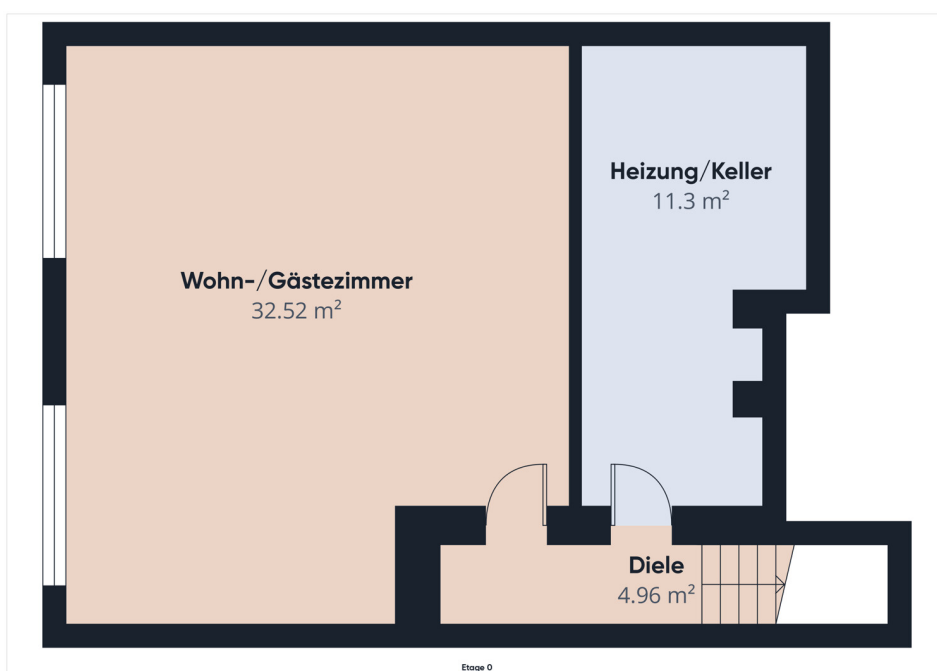
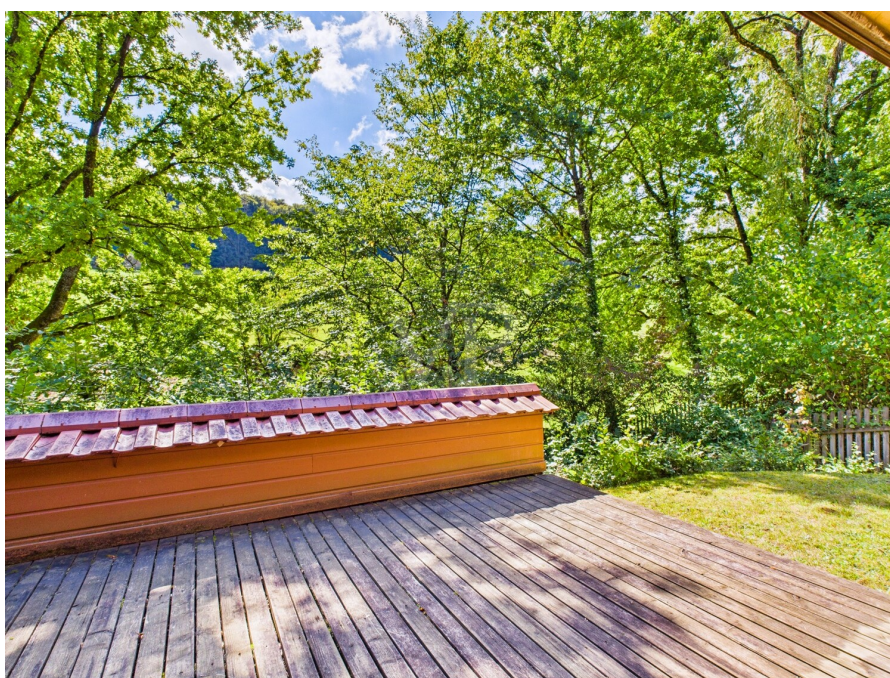
## Az ingatlan





VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau

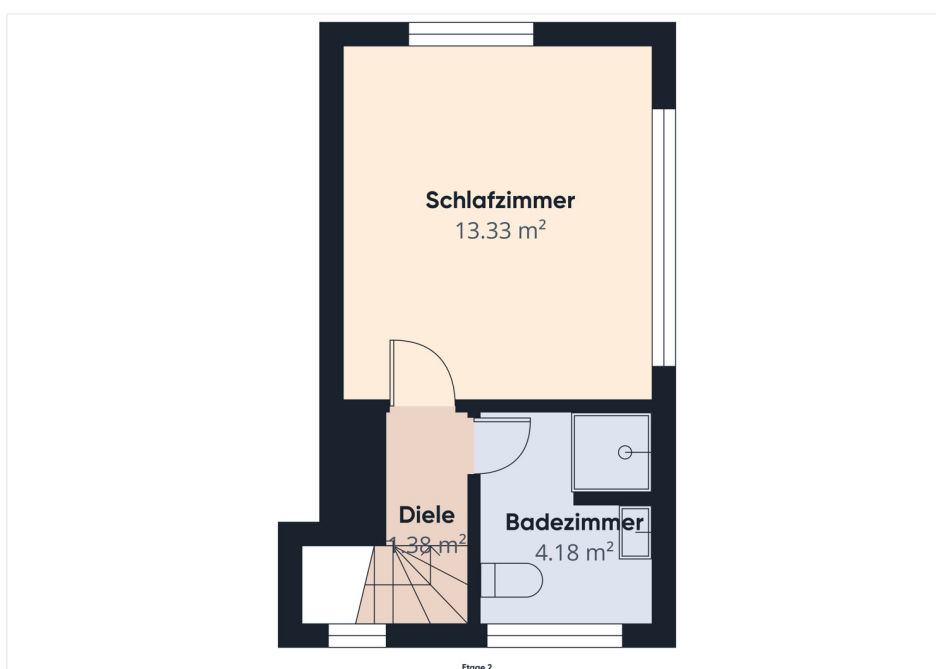
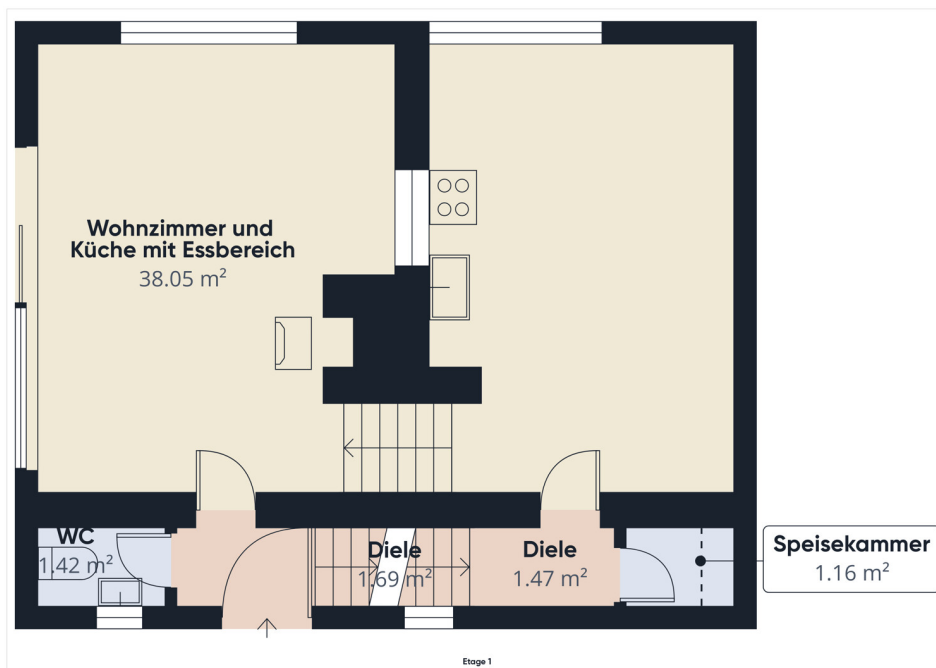
## Az ingatlan





VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenu

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenau**

## Az első benyomás

Lenyugó építészet, minimalista dizájn és stílusos berendezés teszi ezt az ingatlant kivételes nyaralási élménnyé. A természet ölelésében, egy igazán különleges menedéket hoztak létre nagy gonddal és a részletekre való odafigyeléssel. Itt kikapcsolódhat, megtapasztalhatja az évszakok változását, és élvezheti a természet nyugalma és szépségét. Ez a nyaralóház átgondolt térbeli koncepciójával, magas minőségű kivitelezésével, jellegzetes építészeti jellemzőivel és hívogató légkörével nyugodt le. A feltűnő galériaépítészet azonnal szembetűnik a belépéskor. A lépcsőzetes szintek érdekes módon osztják fel a szobákat, egyedi térérzetet teremtve. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a belső teret, harmonikusan összekapcsolva a lakóteret a gyönyörűen parkosított kerttel. A központi fűtés egész évben kellemes hőmérsékletet biztosít, míg a fatüzelésű kandalló télen otthonos meleget biztosít. A tágas terasz tökéletes reggelihez, napozáshoz vagy grillezéshez barátokkal. Az ingatlan teljes magánéletet kínál, minden évszakban nyugalma és kikapcsolódást biztosít. A ház 1997-ben épült, és azóta rendszeresen karbantartották. Kiváló állapotban van, és azonnal beköltözhető. A masszív szerkezet fenntartható és értékálló ingatlant garantál. A telken található egy tágas kerti fészer, ahol bőséges tárolóhely található kerti szerszámok és kerékpárjai számára. Két parkolóhely áll rendelkezésre a járművek számára. A helyszín a természettel való kapcsolatot könnyű megközelíthetőséggel ötvözi – ideális azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a nyugalma és a csendet, ugyanakkor a kényelmes közlekedési kapcsolatokat. Számos szabadidős tevékenység, látnivaló és úti cél található a közvetlen közelben. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes, nagy potenciállal és bájjal bíró befektetésről? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!



**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenu**

## Minden a helyszínrol

Das idyllische Örtchen Rüdenu mit seinen 724 Einwohnern liegt in der Region Bayerischer Untermain. Es ist eingebettet in einen Talkessel des Odenwalds und umgeben von erholsamer und farbenprächtiger Natur.

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.

In Rüdenu befindet sich eine der größten Whisky-Destillen Deutschlands. St. Kilian produziert international prämierten Single Malt Whisky nach schottischer Tradition. Mit Tausenden Besuchern pro Jahr ist die innovative Destillerie mit ihrem leidenschaftlichen Team und den qualitativ hochwertigen Produkten ein beliebter Publikumsmagnet.

Den kleinen, ruhig gelegenen Ort ohne störenden Durchgangsverkehr erreichen Sie über die gut ausgebaute B 469 mit Anschluss an die A 3 und A 81 an das Rhein-Main Gebiet. Entfernungen: Miltenberg ca. 6 km, Wertheim ca. 33 km, Aschaffenburg erreichen Sie in ca. 38 Minuten und den Flughafen in Frankfurt in ca. knapp 1 Stunde.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Miltenberg mit guten Bahnverbindungen nach Aschaffenburg und Wertheim.

**VP azonosító: 25007047 - 63924 Rüdenu**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25007047 - 63924 Rüdenau**

## 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)**