

Eichenbühl / Riedern

## Casa con fienile in un ambiente naturale

*Codice oggetto: 24007004*



PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.328 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24007004
Superficie netta	ca. 162 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1930
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	15.05.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	512.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1930



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà





Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà





Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà





Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà





Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

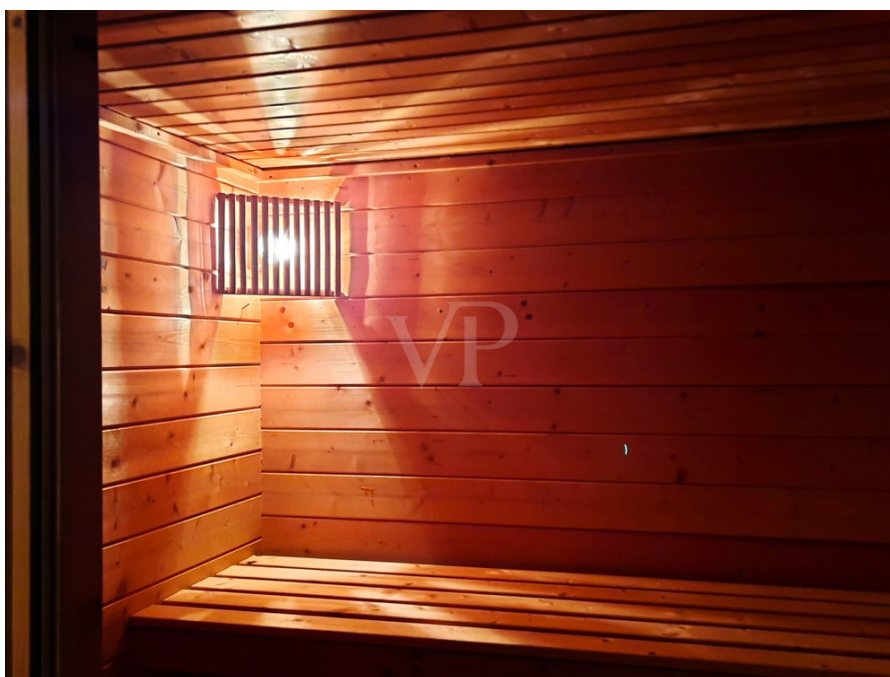
## La proprietà





Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà





Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## La proprietà



Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Una prima impressione

Questa affascinante casa unifamiliare o bifamiliare offre un grande potenziale e può essere trasformata in un vero paradiso per famiglie con gli investimenti necessari e un pizzico di iniziativa personale. La casa è stata oggetto di un'ampia ristrutturazione e modernizzazione nel 2002 e ulteriori lavori di ristrutturazione sono stati effettuati negli ultimi anni. Ad esempio, la facciata è stata completamente rinnovata nel 2019. Attualmente, solo il piano terra è occupato. Il piano superiore è allo stato grezzo. Alcuni soffitti e pareti sono stati rimossi e una parete interna è stata smontata. Questi ambienti possono essere completamente riprogettati in base alle vostre esigenze e ai vostri gusti. La mansarda è attualmente grezza e offre ulteriore potenziale per ampliare la superficie abitabile. In origine potrebbe esserci stata una cantina, che è stata riempita durante i successivi lavori di ristrutturazione. Una dependance di circa 35 metri quadrati di superficie offre ampi spazi che possono essere utilizzati in diversi modi. Una stanza di quasi 22 metri quadrati è ideale come palestra o sala per feste. La sauna adiacente offre un relax assoluto e il piccolo bagno con doccia e WC è il complemento ideale per questi ambienti. Un'ampia terrazza completamente coperta con accesso al giardino offre la possibilità di fare barbecue e festeggiare con la famiglia o gli amici, anche in caso di maltempo. Un punto di forza particolare è l'ampio fienile. Offre ampio spazio per un veicolo e dispone anche di una buca per le riparazioni e di un'officina adiacente. Meccanici e hobbisti apprezzeranno queste strutture. L'ampia proprietà offre numerose possibilità. Se amate l'autosufficienza e amate coltivare i vostri ortaggi, piantare alberi da frutto e cespugli e creare oasi verdi e prati fioriti, allora qui potrete creare il vostro paradiso. La disposizione a misura di famiglia, lo splendido terreno con l'ampio giardino e la terrazza coperta, nonché gli annessi ben sfruttati, creano le condizioni ideali per un comfort abitativo sofisticato e diverse attività per il tempo libero. Grazie all'orientamento ottimale, potrete gustare la colazione all'aperto in qualsiasi momento o godervi il sole fino a tarda sera. L'ambiente naturale della proprietà offre una vista mozzafiato sulla campagna circostante. Le splendide e vivaci foreste delle regioni dell'Odenwald e dello Spessart sono proprio a due passi. Una caratteristica particolarmente affascinante è l'idilliaco ruscello Erf, che scorre proprio dietro la proprietà. L'interessante prezzo richiesto per questa spaziosa proprietà rende ancora più facile realizzare il vostro sogno di diventare proprietari di una casa! Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento, con il suo potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi.

Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Dettagli dei servizi

umfangreiche Sanierungen im Jahr 2002 wie z..B.

- + Einbau einer Heizungsanlage und 4000 Liter Öltanks
- + Einbau neuer Kunststoffenster 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)

**Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Tutto sulla posizione

Riedern ist einer von 5 Ortsteilen der Gemeinde Eichenbühl und 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.

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.



**Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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