

**Eichenbühl**

Posizione da sogno: casa multigenerazionale /  
immobile in cui vivere e lavorare o investimento

**Codice oggetto: 25007041**



**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

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

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007041	Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Superficie netta	ca. 270 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Bagni	3	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1971	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	5 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	170.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



**Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



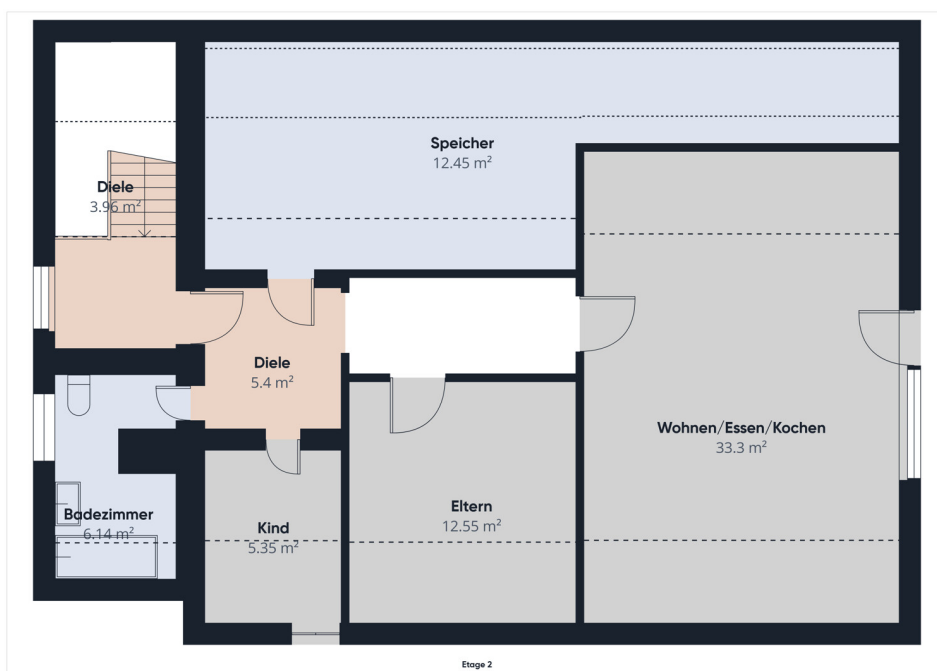
Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

## La proprietà



**Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1971, sorge su un generoso terreno di 820 m<sup>2</sup> nella tranquilla periferia della città e offre una vista panoramica sensazionale sulla campagna circostante. La proprietà comprende tre appartamenti separati ed è ideale come residenza multigenerazionale o per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. È inoltre perfetta per l'affitto di singole unità o come investimento immobiliare completo. Fino a poco tempo fa, il seminterrato ospitava uno studio medico. Di conseguenza, non ci sono cucina o bagno attrezzati a questo piano. A seconda della destinazione d'uso di questo piano, questi dovranno essere installati. L'immobile è in buone condizioni. L'ultimo ammodernamento è stato completato nel 2013. Questo ha incluso l'installazione di finestre in PVC di alta qualità in tutta la casa, l'isolamento della facciata e dei soffitti e l'isolamento esterno del seminterrato. Gli appartamenti presentano interni luminosi e accoglienti. Le ampie finestre forniscono molta luce naturale e offrono una vista libera sul parco e sulla campagna circostante. Gli ampi balconi coperti sono un altro punto di forza. Grazie all'orientamento ottimale a sud/ovest, potrete godervi il sole e rilassarvi fino a tarda sera. Oltre alla posizione tranquilla ai margini della città, i futuri proprietari beneficeranno di ottimi collegamenti con la rete di trasporto regionale e di tutti i servizi essenziali. Negozi, scuole, medici e centri ricreativi sono tutti facilmente raggiungibili. Cinque spaziosi garage offrono ampio spazio per i vostri veicoli, sia per uso personale che per affitto. In sintesi, questa proprietà rappresenta un'opportunità estremamente interessante per famiglie, liberi professionisti o investitori che desiderano uno stile di vita tranquillo e immerso nella natura, pur essendo ben collegati. La combinazione di ampi spazi abitativi, planimetrie flessibili e viste panoramiche senza ostacoli rende questa casa plurifamiliare un investimento solido e versatile. Convincetevi di persona durante una visita e scoprite le possibilità che questa casa offre. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento, sul suo potenziale e sul suo fascino? Il

team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

**Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Tutto sulla posizione

Eichenbühl liegt im still-romantischen Erfstal 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 Erfstal 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.

**Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25007041 - 63928 Eichenbühl**

## 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)