Klingenberg am Main

Sonnen- und Naturlage : EFH mit herrlichem Grundstück

Property ID: 25007036

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 120 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 673 m²

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

At a glance

Property ID	25007036
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	298.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 42 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.02.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	376.53 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

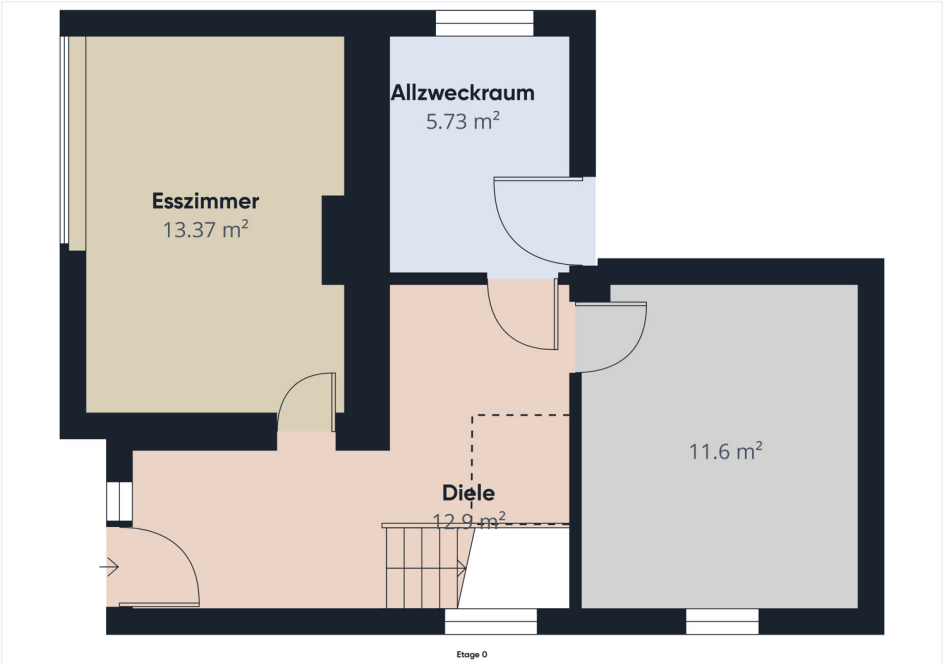
The property

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property

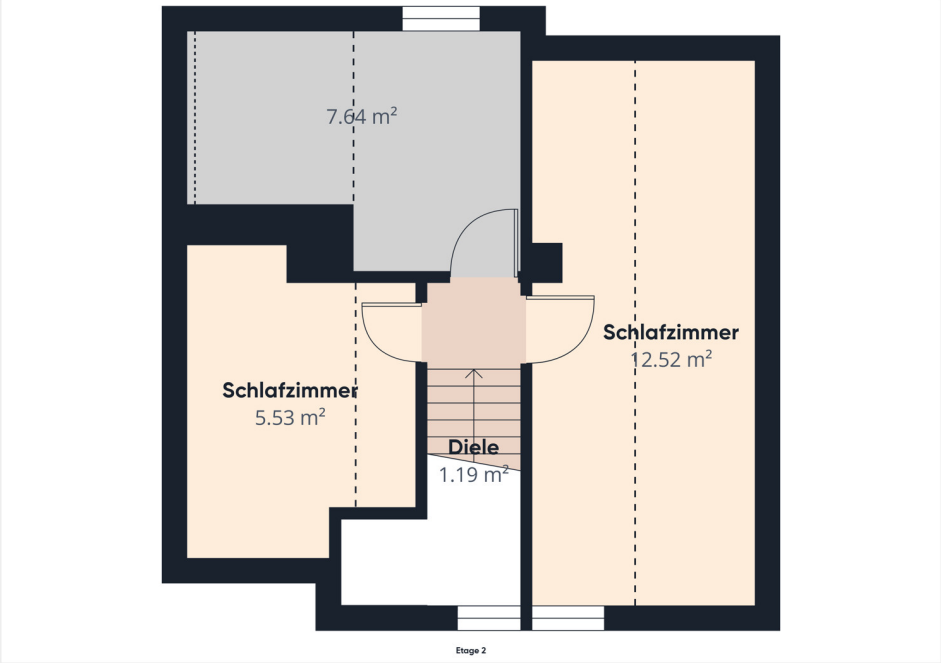
Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property



Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

The property



Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus unterhalb der Weinberge bietet viel Potential und lässt sich mit einigen notwendigen Investitionen und etwas Eigeninitiative zu einem idyllischen Kleinod verwandeln.

Das Haus wurde 1967 erbaut und 1987 durch einen Wintergarten erweitert. Erforderliche Renovierungsmaßnahmen wurden von den Eigentümern stets durchgeführt. Dennoch bedarf insbesondere das Dachgeschoss einer Modernisierung.

Die familiengerechte Raumaufteilung sowie das herrliche Grundstück mit der großen Gartenfläche schaffen ideale Voraussetzungen für anspruchsvollen Wohnkomfort und vielseitige Freizeitgestaltung.

Eine wahre Oase bildet das idyllische und großzügige Grundstück. Ein Ort zum Relaxen, Entspannen und Grillen mit Freunden. Duch die optimale Ausrichtung haben Sie jederzeit die Möglichkeit, Ihr Frühstück im Freien zu genießen oder bis in die späten Abendstunden die Sonne stets auf Ihrer Seite zu haben.

Das Anwesen liegt in einer Anliegerstraße ohne störenden Durchgangsverkehr und bietet durch die naturnahe Lage einen herrlichen Blick ins Grüne. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine Doppelgarage zur Verfügung.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Details of amenities

Aufteilung der Räumlichkeiten

Untergeschoss
- großzügiger Dielenbereich
- Gästezimmer oder Büro
- Kellerraum
- Heizungsraum
- Öltankraum

Erdgeschoss
- Flurbereich
- Esszimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- Wintergarten (Baujahr 1987)

Dachgeschoss
- Diele
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

All about the location

Die Stadt Klingenberg liegt zu beiden Seiten des Mains am Rande von Odenwald und Spessart. Weltbekannt wurde das Städtchen durch seinen vorzüglichen Rotwein, der in den terrassenförmigen Steillagen wächst. Der "Schlossberg" und der "Hohberg" sind die beiden Weinberge, an denen unter anderem dieser bekannte "Klingenberger Rote" angebaut wird.

Oberhalb der Altstadt thront die mittelalterliche Clingenburg. Ein besonderes Erlebnis sind diverse unter freiem Himmel stattfindende Veranstaltungen auf dieser beeindruckenden Burgruine mit der historischen Kulisse.

Gut markierte Wanderwege laden zum Erkunden der Weinberge und Wälder ein - sehr idyllisch ist die zum Bergwerk hinführende Schlucht gelegen. Im Weinbau- und Heimatmuseum kann man sich über den Weinbau, die Schifffahrt, das Bergwerk und über alte Handwerke informieren.

Campingplätze und Radwege am Mainufer laden zur Freizeitgestaltung ein. Häckerwirtschaften, Weinproben und zahlreiche Restaurants sorgen für das leibliche Wohl und bieten Gelegenheit, die weitgespannte Palette des Klingenberger Weines kennen zu lernen.

Hervorragend ist auch die örtliche Infrastruktur durch die direkte Anbindung an die vierspurige B 469, den ansässigen Bahnhof oder den bestehenden Buslinienverkehr.

Die nächstliegenden Autobahnen sind die A 3 (Anschluss Stockstadt ca. 30km oder Wertheim/Lengfurt ca. 40 km), die A 45 und die A 81; auch die A 7 ist über Würzburg gut zu erreichen. Die Entfernung zur Kreisstadt Miltenberg beträgt ca. 12 km, nach Aschaffenburg ca. 28 km. Den Flughafen in Frankfurt erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

Das Anwesen liegt idyllisch in herrlicher Naturlage in einer ruhigen Anliegerstraße.

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 376.53 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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 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.

Property ID: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com