Klingenberg am Main

Sonnen- und Naturlage : EFH mit herrlichem Grundstück

CODE DU BIEN: 25007036

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 120 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 673 m^2

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007036
Surface habitable	ca. 120 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	298.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	376.53 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

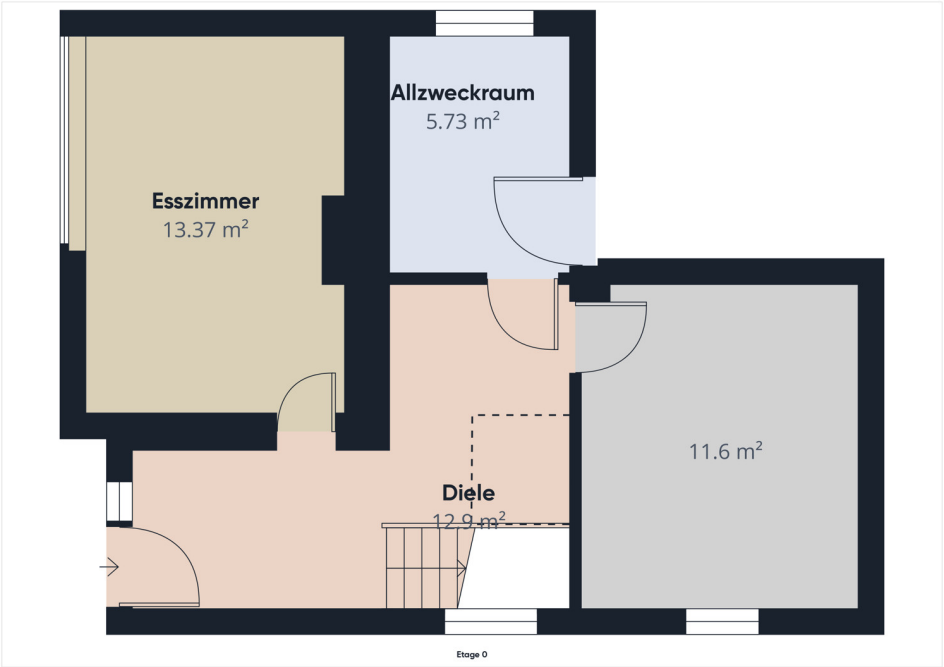
La propriété

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété

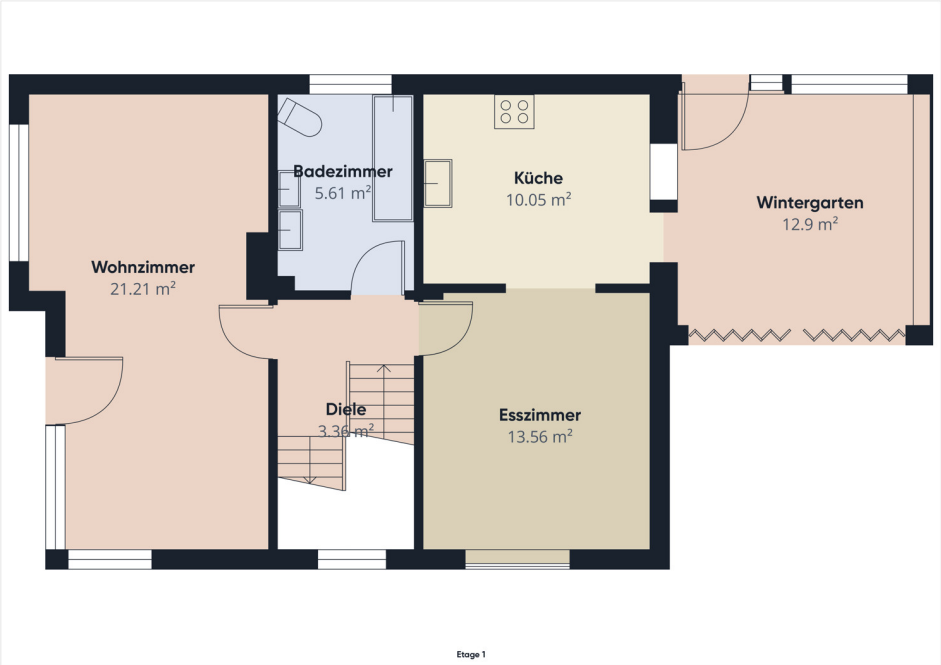
CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

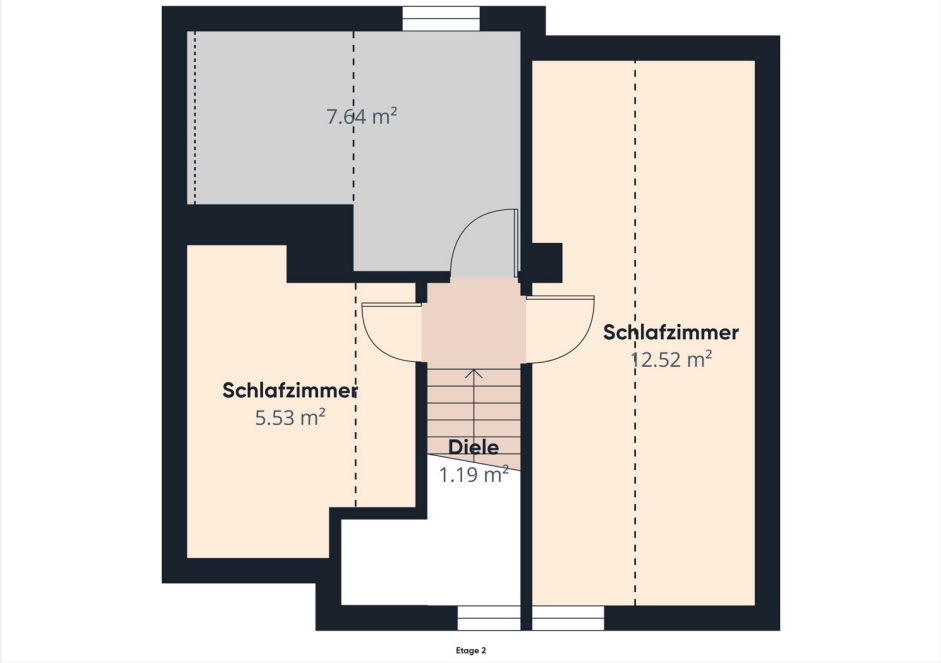
La propriété



CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

La propriété





CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Une première 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!

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007036 - 63911 Klingenberg am Main

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com