

Eichenbühl

Traumlage : Mehrgenerationenhaus / Wohnen und Arbeiten oder Kapitalanlage

VP azonosító: 25007041



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 820 m²

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

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

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Áttekintés

VP azonosító	25007041
Hasznos lakótér	ca. 270 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1971
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	5 x Garázs

Vételár	485.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2013
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	170.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



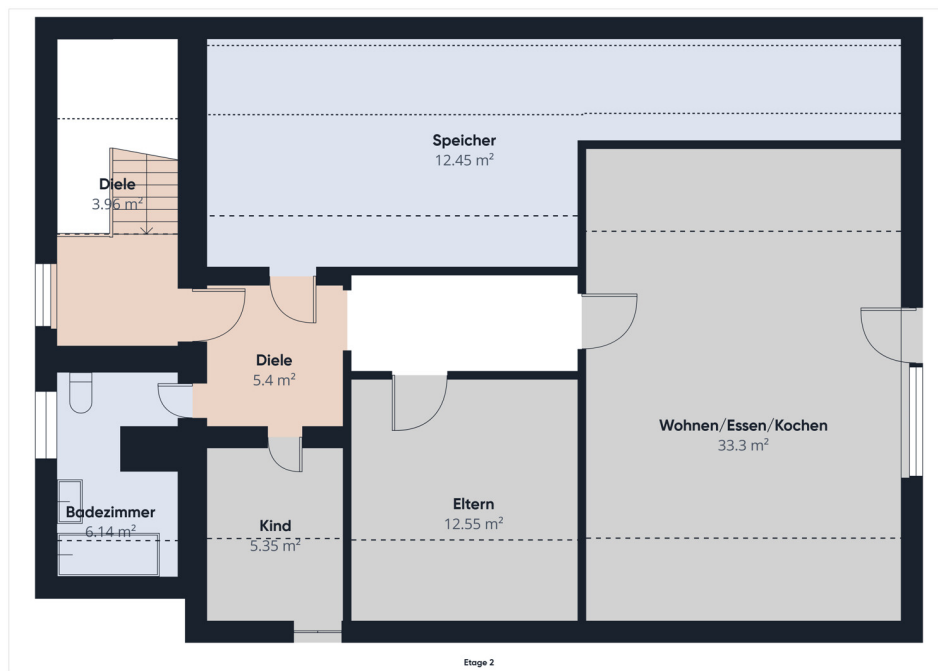
Etage 0



Etage 1

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az ingatlan



VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von 820 m² am ruhigen Ortsrand und bietet einen sensationellen Panoramablick auf die umliegende Landschaft.

Die Immobilie verfügt über 3 getrennte Wohneinheiten und eignet sich sowohl als Wohnhaus für mehrere Generationen als auch für Interessenten, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Aber auch zur Vermietung einzelner Einheiten oder als komplette Kapitalanlage bietet sich dieses Objekt hervorragend an.

Im Untergeschoss befand sich bis vor kurzem eine Arztpraxis. Aus diesem Grund gibt es in diesen Räumlichkeiten auch keine Einbauküche und kein Badezimmer. Je nach Nutzung dieser Etage müssten diese noch eingebaut werden.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bewerten. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2013. So wurden unter anderem im gesamten Haus hochwertige Kunststofffenster eingebaut, eine Dämmung der Fassade und der Geschossdecken vorgenommen, wie auch am Keller eine Außenisolierung angebracht.

Die Innenbereiche der Wohnungen sind hell und einladend gestaltet. Die Fensterfronten bieten viel Tageslicht und eröffnen den freien Blick auf das Grundstück sowie die angrenzende Natur. Sensationell sind auch die großen, überdachten Balkone. Durch die optimale Süd-/Westausrichtung können Sie bis in die späten Abendstunden die Sonne genießen und die Seele baumeln lassen.

Neben der ruhigen Wohnlage am Ortsrand profitieren zukünftige Eigentümer von einer guten Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind auf kurzen Wegen erreichbar.

5 geräumige Garagen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge zur Selbstnutzung oder zur Vermietung.

Zusammenfassend bietet diese Immobilie ein äußerst interessantes Angebot für Familien, Freiberufler oder Anleger, die naturnah und ruhig, aber dennoch gut angebunden leben möchten. Das Zusammenspiel aus großem Platzangebot, flexibler Raumstruktur und unverbaubarem Panoramablick macht dieses Mehrfamilienhaus zu

einer wertbeständigen und vielseitigen Gelegenheit. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung und lassen Sie die Möglichkeiten dieses Hauses auf sich wirken.

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!

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Minden a helyszínról

Eichenbühl 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.

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.

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 170.70 kwh/(m²*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 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: 25007041 - 63928 Eichenbühl

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com