Eichenbühl

Traumlage : Mehrgenerationenhaus / Wohnen und Arbeiten oder Kapitalanlage

Objektnummer: 25007041



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 820 m²

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Auf einen Blick

Objektnummer	25007041
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1971
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	170.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Die Immobilie





Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

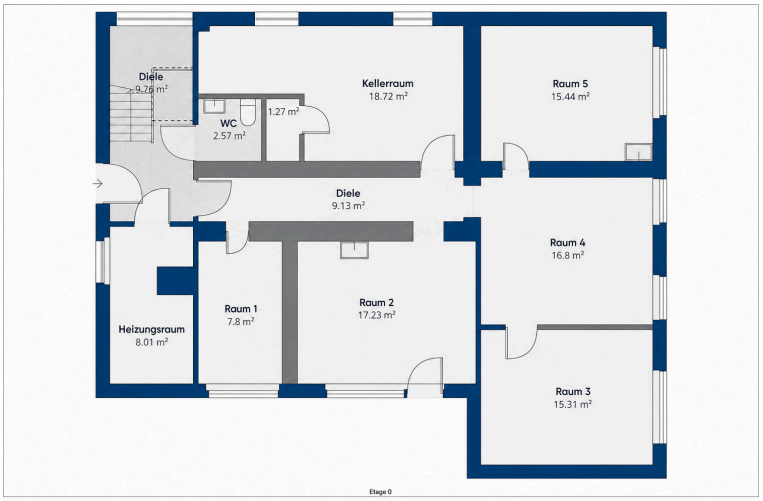
Die Immobilie



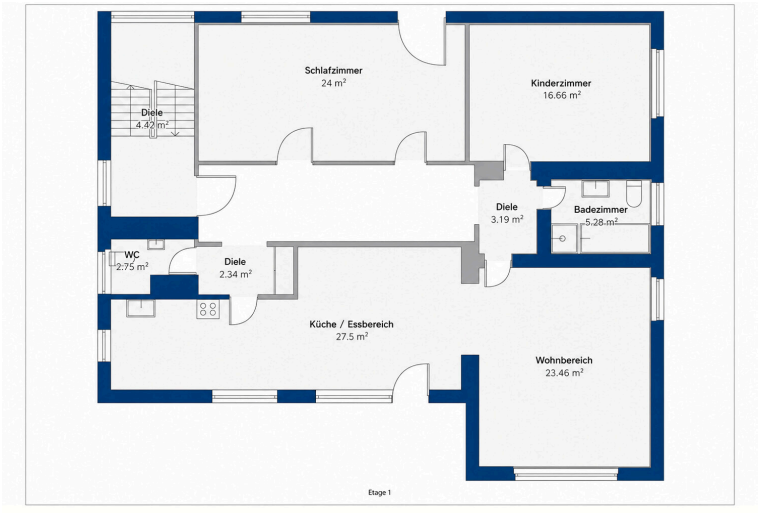


Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

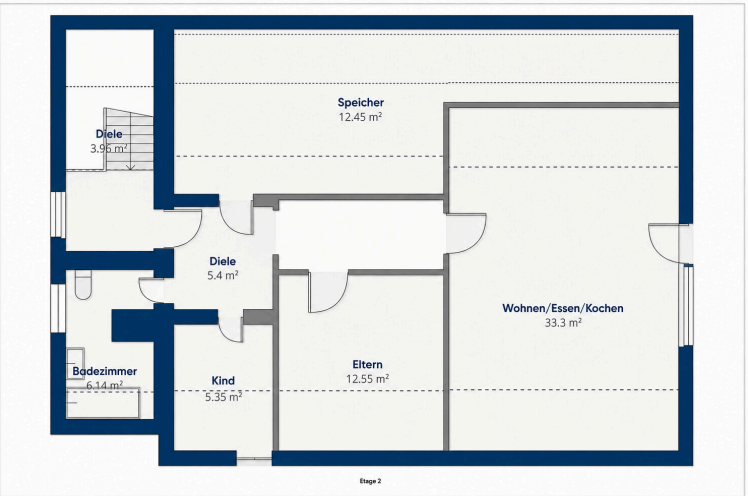
Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Alles zum Standort

Eichenbühl liegt im still-romantischen Erftal 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 Erftal 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.

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com