Eichenbühl

Dream location: Multi-generational house / Living and working or investment property

Property ID: 25007041



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 270 m^2 • ROOMS: 11 • LAND AREA: 820 m^2

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

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

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

At a glance

Property ID	25007041
Living Space	ca. 270 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bathrooms	3
Year of construction	1971
Type of parking	5 x Garage

Purchase Price	395.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	14.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	170.7 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

The property





Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

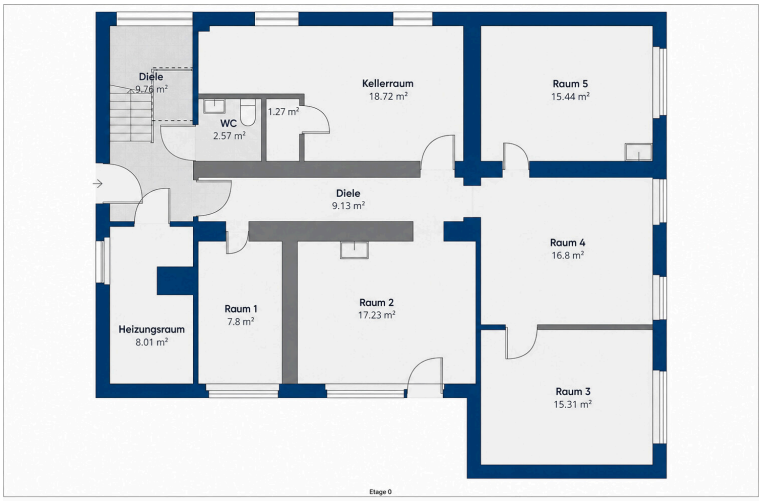
The property





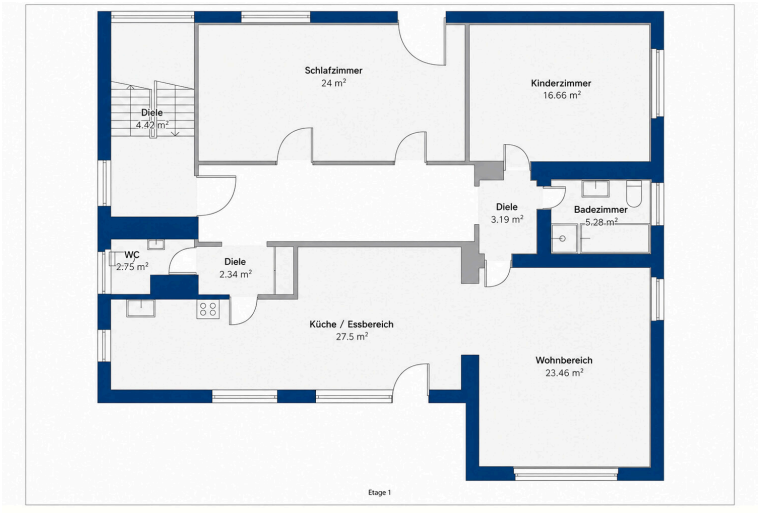
Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Floor plans



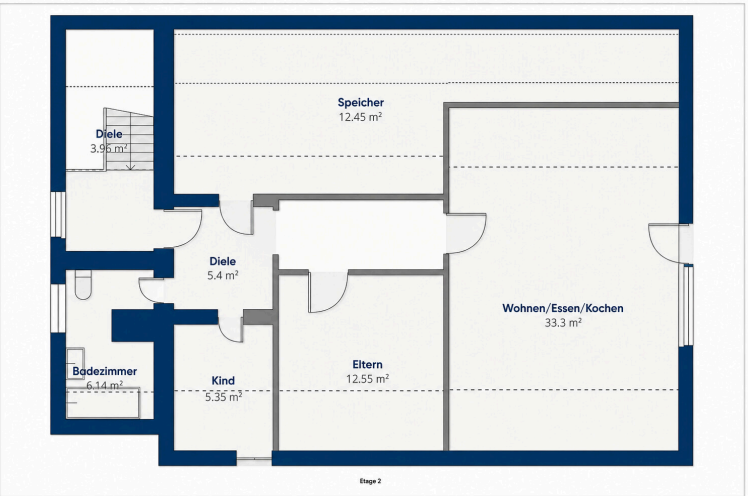
VON POLL IMMOBILIEN

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.



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

A first impression

This well-maintained multi-family home, built in 1971, sits on a generous 820 m² plot on the quiet outskirts of town and offers sensational panoramic views of the surrounding countryside. The property comprises three separate apartments and is ideal as a multi-generational residence or for those seeking to combine living and working under one roof. It is also perfectly suited for renting out individual units or as a complete investment property. Until recently, the basement housed a doctor's office. Consequently, there is no fitted kitchen or bathroom on this level. Depending on the intended use of this floor, these would need to be installed. The property is in good condition. The last modernization was completed in 2013. This included the installation of high-quality PVC windows throughout the house, insulation of the facade and ceilings, and exterior insulation of the basement. The apartments feature bright and inviting interiors. The large windows provide ample natural light and offer unobstructed views of the grounds and the surrounding countryside. The spacious, covered balconies are another highlight. Thanks to its optimal south/west orientation, you can enjoy the sun and unwind until late in the evening. In addition to the peaceful location on the edge of town, future owners will benefit from excellent connections to the regional transport network and all essential amenities. Shopping facilities, schools, doctors, and leisure centers are all within easy reach. Five spacious garages offer ample space for your vehicles, whether for personal use or rental. In summary, this property presents an extremely attractive opportunity for families, freelancers, or investors who desire a tranquil, nature-oriented lifestyle while still being well-connected. The combination of generous living space, flexible floor plan, and unobstructed panoramic views makes this multi-family home a sound and versatile investment. See for yourself during a viewing and experience the possibilities this house offers. Interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Details of amenities

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

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

All about the location

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.

Property ID: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Other information

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 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: 25007041 - 63928 Eichenbühl

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