Eichenbühl

Emplacement idéal : Maison multigénérationnelle / Propriété à usage mixte (habitation et travail) ou investissement locatif

CODE DU BIEN: 25007041



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 270 m^2 • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 820 m^2

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

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

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007041
Surface habitable	ca. 270 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Salles de bains	3
Année de construction	1971
Place de stationnement	5 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	170.7 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La propriété





CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

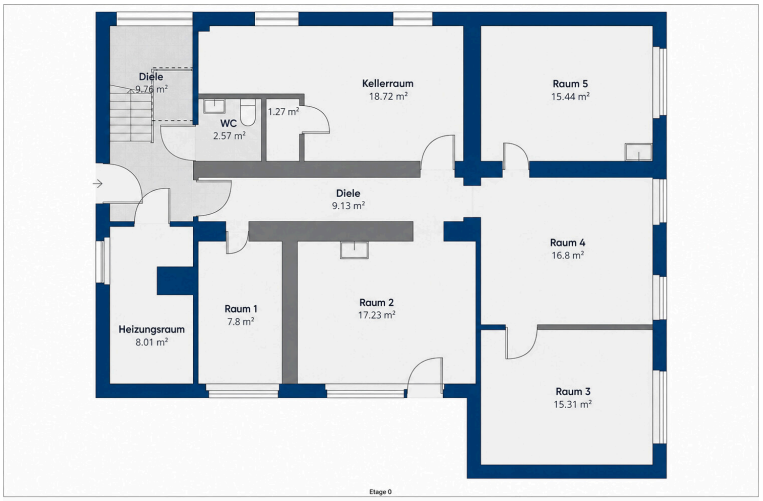
La propriété

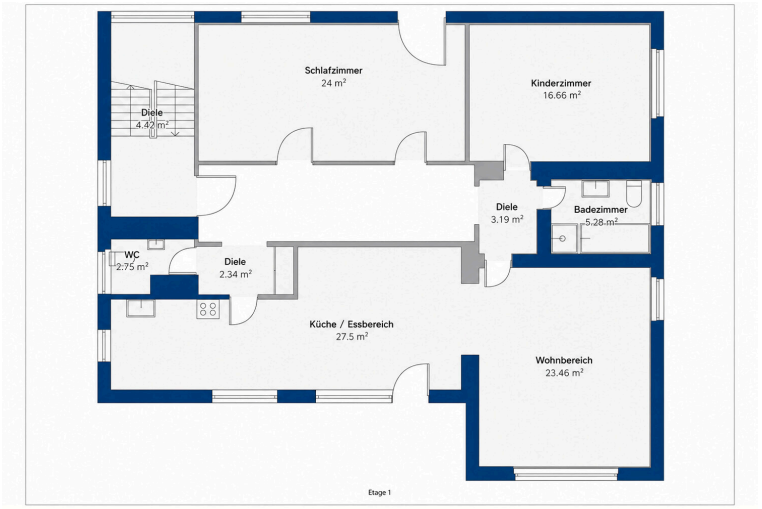


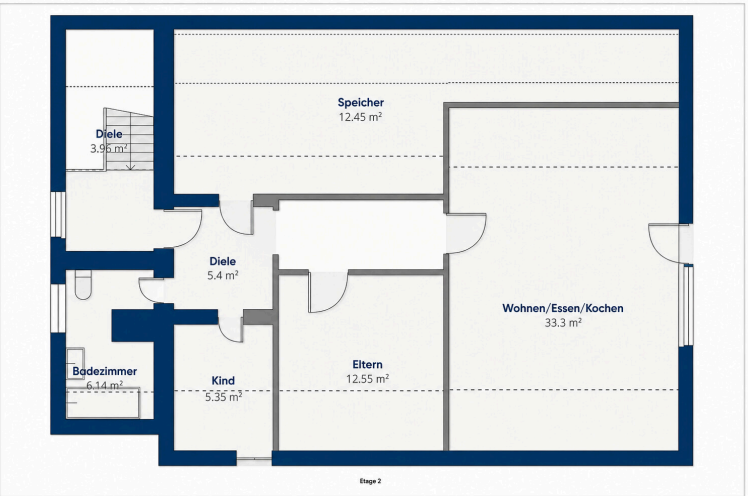


CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Une première impression

Cette maison multifamiliale bien entretenue, construite en 1971, est située sur un terrain généreux de 820 m² dans un quartier résidentiel calme en périphérie de la ville et offre une vue panoramique exceptionnelle sur la campagne environnante. La propriété comprend trois appartements indépendants et est idéale pour une famille multigénérationnelle ou pour ceux qui souhaitent combiner vie professionnelle et vie personnelle sous un même toit. Elle convient également parfaitement à la location d'appartements individuels ou à un investissement locatif. Jusqu'à récemment, le sous-sol abritait un cabinet médical. Par conséquent, il n'y a ni cuisine ni salle de bains aménagées à ce niveau. Selon l'usage prévu de cet étage, ces équipements devront être installés. La propriété est en bon état. La dernière rénovation a été achevée en 2013. Elle a notamment inclus la pose de fenêtres PVC de haute qualité dans toute la maison, l'isolation de la façade et des plafonds, ainsi que l'isolation extérieure du sous-sol. Les appartements bénéficient d'intérieurs lumineux et accueillants. Les grandes fenêtres laissent entrer une abondante lumière naturelle et offrent une vue dégagée sur le jardin et la campagne environnante. Les balcons couverts et spacieux constituent un autre atout. Grâce à son orientation sud-ouest optimale, vous profiterez du soleil et pourrez vous détendre jusqu'en fin de soirée. Outre son emplacement paisible en périphérie de la ville, les futurs propriétaires bénéficieront d'une excellente desserte par les transports en commun régionaux et de toutes les commodités essentielles. Commerces, écoles, médecins et centres de loisirs sont facilement accessibles. Cinq garages spacieux offrent un espace généreux pour vos véhicules, que ce soit pour un usage personnel ou locatif. En résumé, cette propriété représente une opportunité extrêmement attractive pour les familles, les indépendants ou les investisseurs en quête d'un cadre de vie paisible, au contact de la nature, tout en restant bien connectés. L'alliance d'un espace de vie généreux, d'un agencement flexible et d'une vue panoramique imprenable fait de cette maison multifamiliale un investissement judicieux et polyvalent. Venez la découvrir par vous-même lors d'une visite et laissez-vous séduire par tout le potentiel de cette maison. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de charme et de potentiel ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007041 - 63928 Eichenbühl

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