Eichenbühl

Álomhelyszín: Többgenerációs ház / Lakó- és munkaterület vagy befektetésnek szánt ingatlan

VP azonosító: 25007041



VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 270 m² • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 820 m²

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- 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	395.000 EUR
Provision	Käuferprovision 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	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	170.7 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



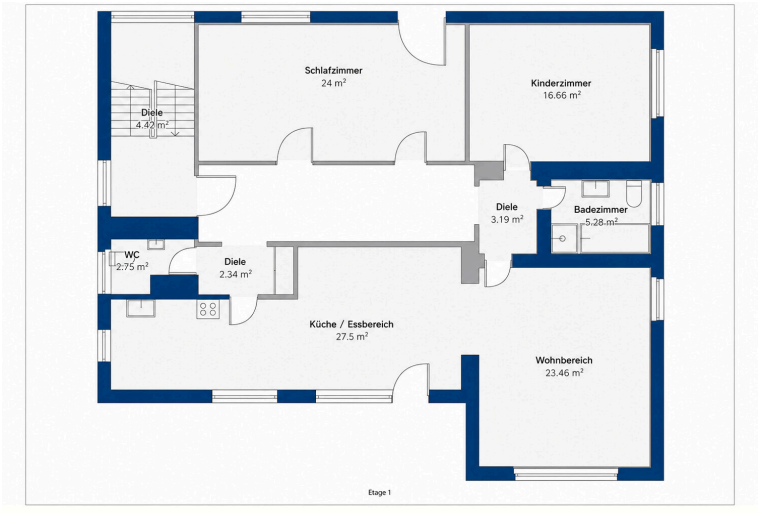


VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

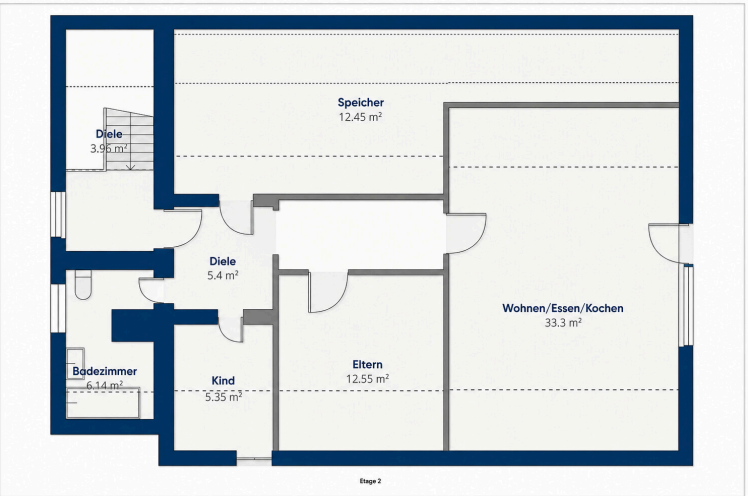
Alaprajzok



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.



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 1971-ben épült többlakásos ház egy nagy, 820 m²-es telken fekszik a város csendes külvárosában, és szenzációs panorámát kínál a környezo vidékre. Az ingatlan három különálló lakásból áll, és ideális többgenerációs otthonként, vagy azok számára, akik egy fedél alatt szeretnék összekapcsolni az életet és a munkát. Kiválóan alkalmas egyedi lakások bérbeadására vagy teljes értéku befektetésként is. A közelmúltig az alagsorban orvosi rendelo muködött. Ennek következtében ezen a szinten nincs beépített konyha vagy fürdoszoba. Az emelet rendeltetésétol függoen ezeket be kell építeni. Az ingatlan jó állapotban van. Az utolsó korszerusítés 2013-ban történt. Ez magában foglalta a kiváló minoségu PVC ablakok beépítését az egész házban, a homlokzat és a mennyezet szigetelését, valamint az alagsor külso szigetelését. A lakások világos és hívogató belso terekkel rendelkeznek. A nagy ablakok boséges természetes fényt biztosítanak, és akadálytalan kilátást nyújtanak a birtokra és a környezo vidékre. A tágas, fedett erkélyek további fénypontok. Optimális dél-nyugati tájolásának köszönhetoen késo estig élvezheti a napsütést és pihenhet. A város szélén, békés helyen található ingatlan mellett a leendo tulajdonosok kiváló közlekedési kapcsolatokat élvezhetnek a regionális közlekedési hálózattal és minden alapveto szolgáltatással. Bevásárlóközpontok, iskolák, orvosok és szabadidoközpontok könnyen elérhetoek. Öt tágas garázs kínál boséges helyet jármuvei számára, akár személyes használatra, akár bérlésre. Összefoglalva, ez az ingatlan rendkívül vonzó lehetoséget kínál családok, szabadúszók vagy befektetok számára, akik nyugodt, természetközeli életmódra vágynak, miközben jó közlekedési kapcsolatokat is élveznek. A tágas lakótér, a rugalmas alaprajz és az akadálytalan panoráma kombinációja teszi ezt a többlakásos házat jó és sokoldalú befektetéssé. Gyozodjön meg róla saját szemével egy megtekintés során, és tapasztalja meg a ház kínálta lehetoségeket. Érdekli, hogy többet megtudjon errol az ígéretes befektetésrol, annak potenciáljáról és varázsáról? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

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 helyszínrol

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.

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 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.

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