Eichenbühl

Posizione da sogno: casa multigenerazionale / immobile in cui vivere e lavorare o investimento

Codice oggetto: 25007041



PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 270 m^2 • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 820 m^2

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007041
Superficie netta	ca. 270 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Bagni	3
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	5 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	170.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà





Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

La proprietà

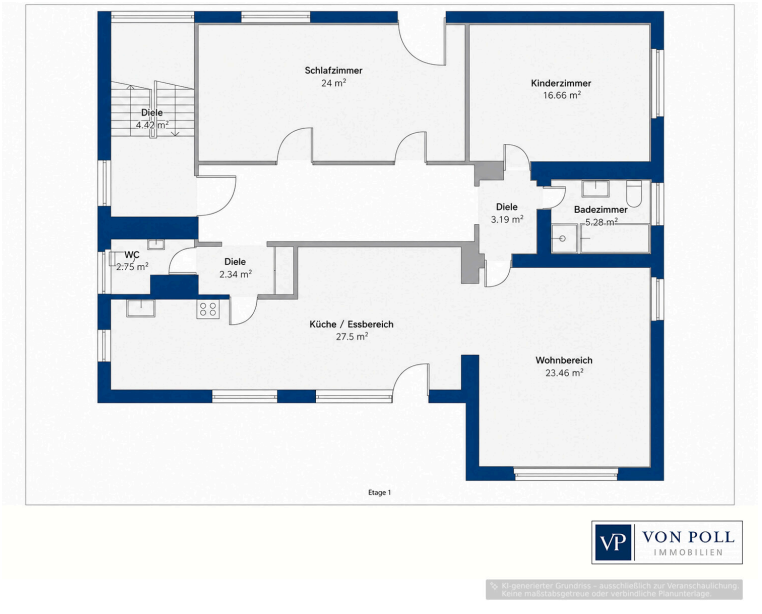


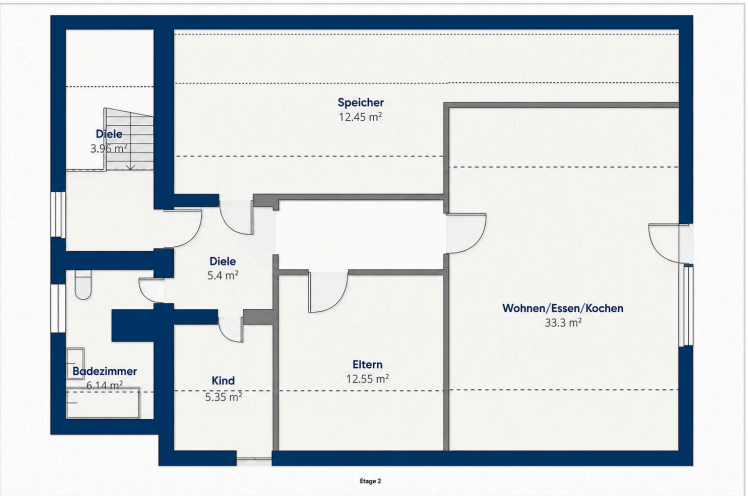


Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Planimetrie







VON POLL
IMMOBILIEN

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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Una prima impressione

Questa casa plurifamiliare ben tenuta, costruita nel 1971, sorge su un generoso terreno di 820 m² nella tranquilla periferia della città e offre una vista panoramica sensazionale sulla campagna circostante. La proprietà comprende tre appartamenti separati ed è ideale come residenza multigenerazionale o per chi desidera combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. È inoltre perfetta per l'affitto di singole unità o come investimento immobiliare completo. Fino a poco tempo fa, il seminterrato ospitava uno studio medico. Di conseguenza, non ci sono cucina o bagno attrezzati a questo piano. A seconda della destinazione d'uso di questo piano, questi dovranno essere installati. L'immobile è in buone condizioni. L'ultimo ammodernamento è stato completato nel 2013. Questo ha incluso l'installazione di finestre in PVC di alta qualità in tutta la casa, l'isolamento della facciata e dei soffitti e l'isolamento esterno del seminterrato. Gli appartamenti presentano interni luminosi e accoglienti. Le ampie finestre forniscono molta luce naturale e offrono una vista libera sul parco e sulla campagna circostante. Gli ampi balconi coperti sono un altro punto di forza. Grazie all'orientamento ottimale a sud/ovest, potrete godervi il sole e rilassarvi fino a tarda sera. Oltre alla posizione tranquilla ai margini della città, i futuri proprietari beneficeranno di ottimi collegamenti con la rete di trasporto regionale e di tutti i servizi essenziali. Negozi, scuole, medici e centri ricreativi sono tutti facilmente raggiungibili. Cinque spaziosi garage offrono ampio spazio per i vostri veicoli, sia per uso personale che per affitto. In sintesi, questa proprietà rappresenta un'opportunità estremamente interessante per famiglie, liberi professionisti o investitori che desiderano uno stile di vita tranquillo e immerso nella natura, pur essendo ben collegati. La combinazione di ampi spazi abitativi, planimetrie flessibili e viste panoramiche senza ostacoli rende questa casa plurifamiliare un investimento solido e versatile. Convincetevi di persona durante una visita e scoprite le possibilità che questa casa offre. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento, sul suo potenziale e sul suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25007041 - 63928 Eichenbühl

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com