Rüdenau

A haven of peace in beautiful nature - holiday home with unique architecture

Property ID: 25007047



PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 96 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 574 m²

Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

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

Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

At a glance

Property ID	25007047
Living Space	ca. 96 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	320.000 EUR
House	Holiday home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

Energy Data

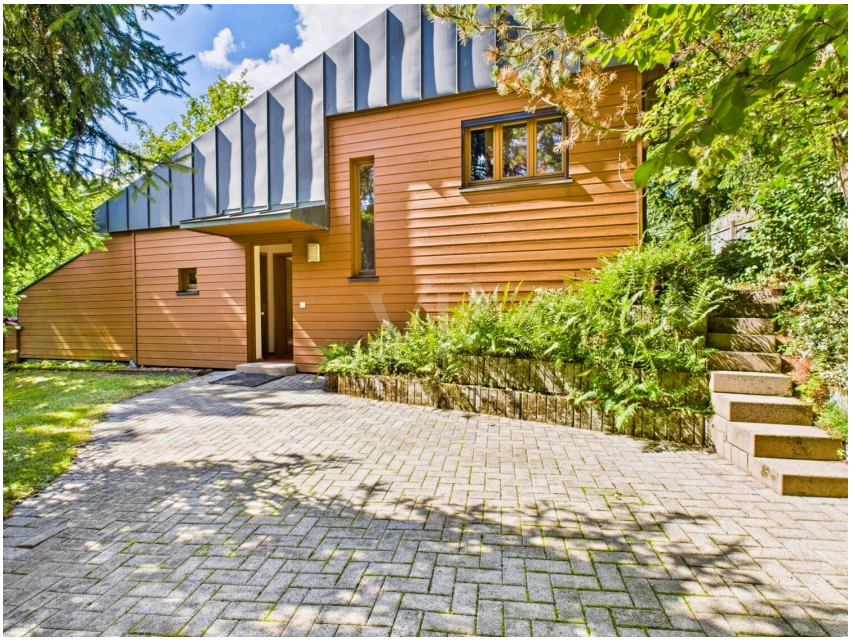
Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	17.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	67.24 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

The property





Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

The property





Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

The property





Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

The property





Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

The property





Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

The property





Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

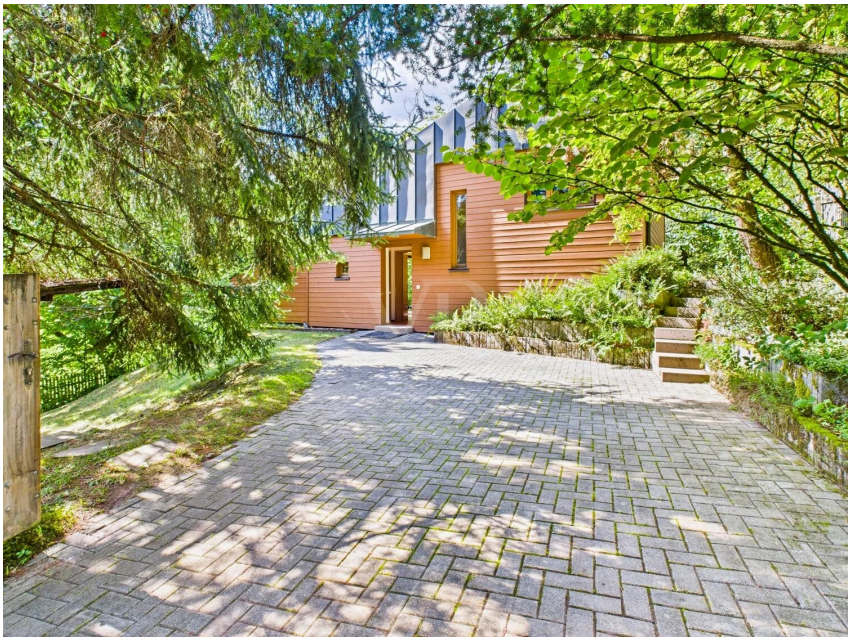
The property





Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

The property





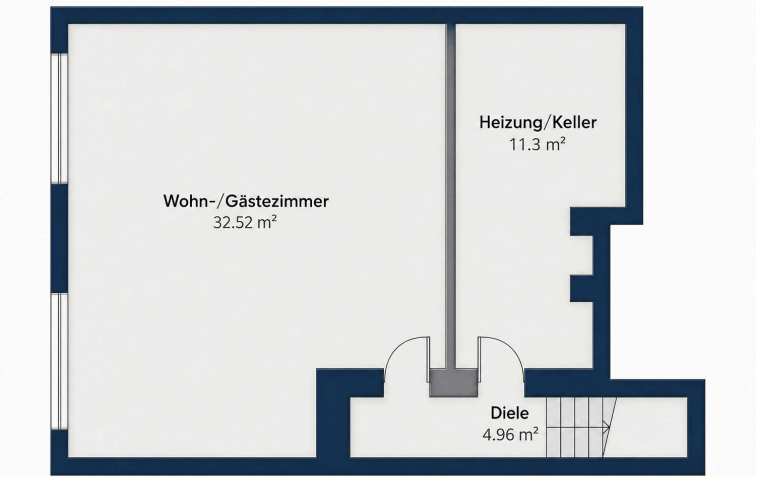
Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

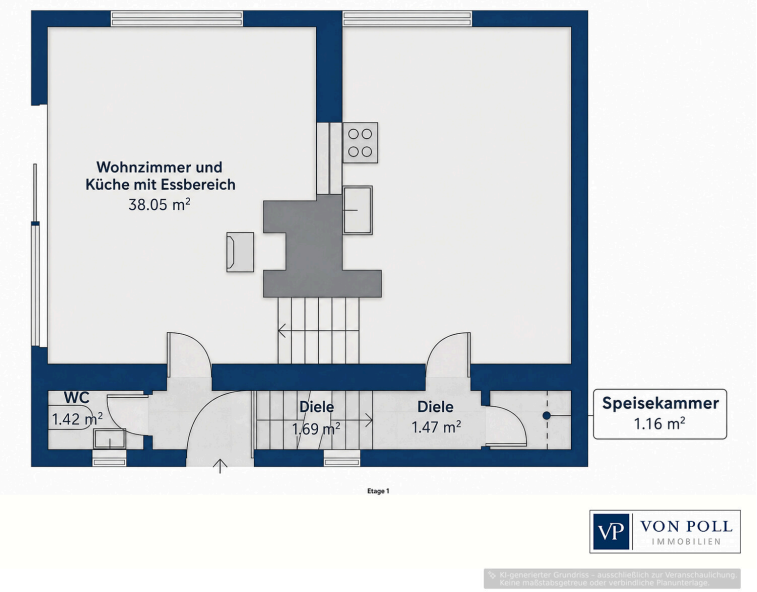
The property



Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

Floor plans







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: 25007047 - 63924 Rüdenau

A first impression

Stunning architecture, minimalist design, and stylish furnishings make this property an exceptional vacation experience. Nestled amidst nature, a truly special retreat has been created with great care and attention to detail. Here, you can unwind, experience the changing seasons, and enjoy the peace and beauty of nature. This vacation home impresses with its well-thought-out spatial concept, high-quality construction, distinctive architectural features, and inviting atmosphere. The striking mezzanine architecture is immediately apparent upon entering. The staggered levels divide the rooms in an interesting way, creating a unique sense of space. Large windows flood the interior with natural light, harmoniously connecting the living space with the beautifully landscaped grounds. Central heating ensures comfortable temperatures year-round, while the wood-burning fireplace provides cozy warmth in winter. The spacious terrace is perfect for breakfast, sunbathing, or enjoying a barbecue with friends. The property offers complete privacy, providing peace and relaxation in every season. The house was built in 1997 and has been regularly maintained ever since. It is presented in excellent condition and is ready for immediate occupancy. The solid construction guarantees a sustainable and value-retaining property. A spacious garden shed with ample storage space for your gardening tools and bicycles is located on the property. Two parking spaces are available for your vehicles. The location combines a connection to nature with easy access – ideal for buyers who value peace and quiet yet convenient transport links. Numerous leisure activities, attractions, and destinations are located in the immediate vicinity. Are you interested in learning more about this promising investment with its great potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

All about the location

Das idyllische Örtchen Rüdenau mit seinen 724 Einwohnern liegt in der Region Bayerischer Untermain. Es ist eingebettet in einen Talkessel des Odenwalds und umgeben von erholsamer und farbenprächtiger Natur.

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.

In Rüdenau befindet sich eine der größten Whisky-Destillen Deutschlands. St. Kilian produziert international prämierten Single Malt Whisky nach schottischer Tradition. Mit Tausenden Besuchern pro Jahr ist die innovative Destillerie mit ihrem leidenschaftlichen Team und den qualitativ hochwertigen Produkten ein beliebter Publikumsmagnet.

Den kleinen, ruhig gelegenen Ort ohne störenden Durchgangsverkehr erreichen Sie über die gut ausgebaute B 469 mit Anschluss an die A 3 und A 81 an das Rhein-Main Gebiet. Entfernungen: Miltenberg ca. 6 km, Wertheim ca. 33 km, Aschaffenburg erreichen Sie in ca. 38 Minuten und den Flughafen in Frankfurt in ca. knapp 1 Stunde.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Miltenberg mit guten Bahnverbindungen nach Aschaffenburg und Wertheim.

Property ID: 25007047 - 63924 Rüdenau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 67.24 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25007047 - 63924 Rüdenau

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