Rüdenau

Un havre de paix au cœur d'une nature magnifique - maison de vacances à l'architecture unique

CODE DU BIEN: 25007047



PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m^2 • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 574 m^2

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

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

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007047
Surface habitable	ca. 96 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	320.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

Informations énergétiques

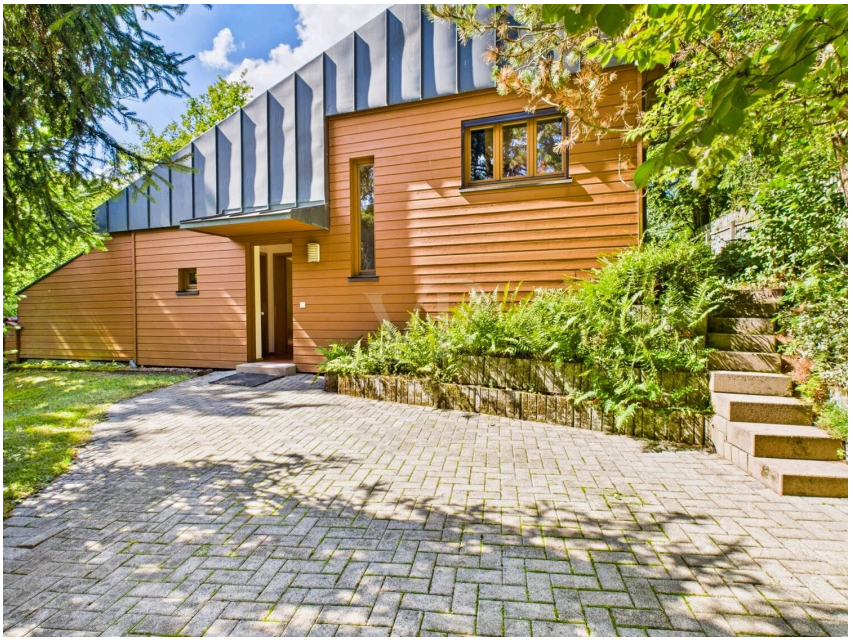
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.06.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	67.24 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété





CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

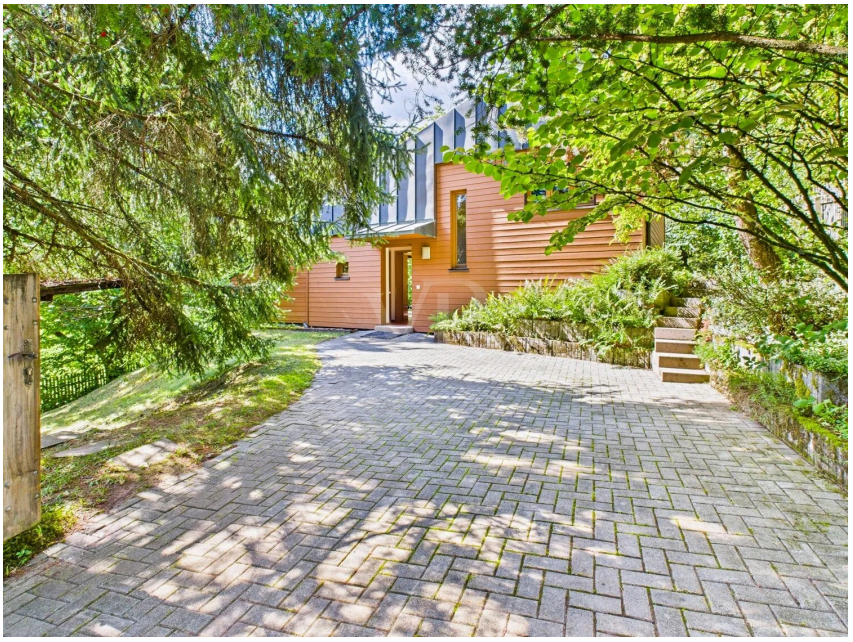
La propriété





CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété





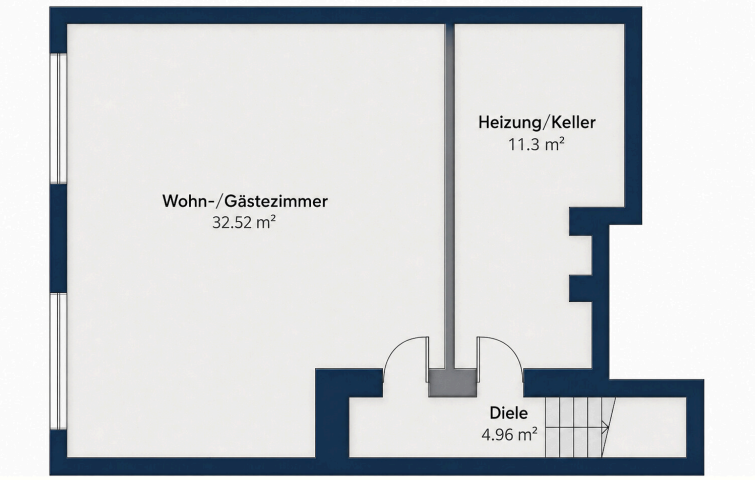
CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété

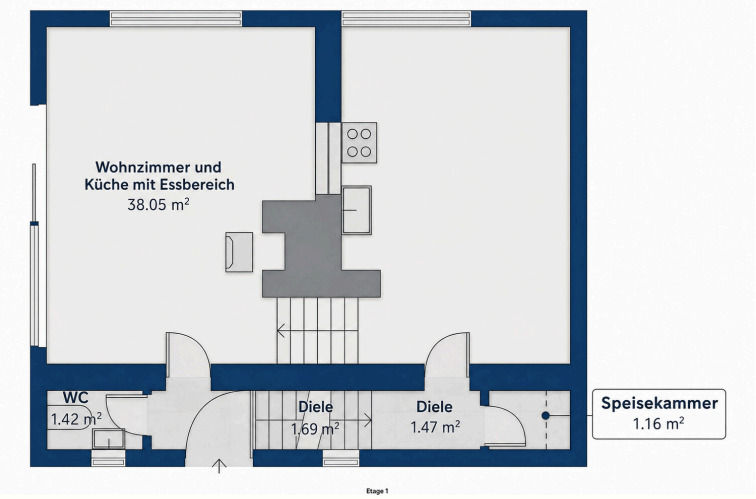


CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

Plans d'étage



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.



VON POLL
IMMOBILIEN

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

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: 25007047 - 63924 Rüdenau

Une première impression

Une architecture époustouflante, un design minimaliste et un mobilier élégant font de cette propriété une expérience de vacances exceptionnelle. Nichée en pleine nature, cette retraite unique a été conçue avec un soin et une attention aux détails remarquables. Ici, vous pourrez vous détendre, apprécier le cycle des saisons et savourer le calme et la beauté de la nature. Cette maison de vacances impressionne par son agencement spatial bien pensé, sa construction de haute qualité, ses éléments architecturaux distinctifs et son atmosphère chaleureuse. L'architecture remarquable de la mezzanine saute aux yeux dès l'entrée. Les niveaux décalés divisent les pièces de manière originale, créant une sensation d'espace unique. De grandes fenêtres inondent l'intérieur de lumière naturelle, reliant harmonieusement l'espace de vie au jardin paysager. Le chauffage central assure un confort optimal toute l'année, tandis que la cheminée à bois offre une chaleur réconfortante en hiver. La terrasse spacieuse est idéale pour le petit-déjeuner, un bain de soleil ou un barbecue entre amis. La propriété offre une intimité totale, garantissant calme et détente en toute saison. Construite en 1997 et régulièrement entretenue depuis, la maison est en excellent état et prête à être habitée immédiatement. Sa construction solide garantit un investissement durable et une valeur patrimoniale préservée. Un abri de jardin spacieux, offrant un vaste espace de rangement pour vos outils de jardinage et vos vélos, se trouve sur la propriété. Deux places de parking sont disponibles pour vos véhicules. L'emplacement allie un lien privilégié avec la nature à une grande facilité d'accès – idéal pour les acheteurs recherchant calme et tranquillité tout en bénéficiant d'une bonne desserte. De nombreuses activités de loisirs, attractions et destinations touristiques se trouvent à proximité immédiate. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

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