Rüdenau

Un'oasi di pace nella natura meravigliosa - casa vacanze dall'architettura unica

Codice oggetto: 25007047



PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m^2 • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 574 m^2

Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

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

Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007047
Superficie netta	ca. 96 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Casa	Casa vacanza
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

Dati energetici

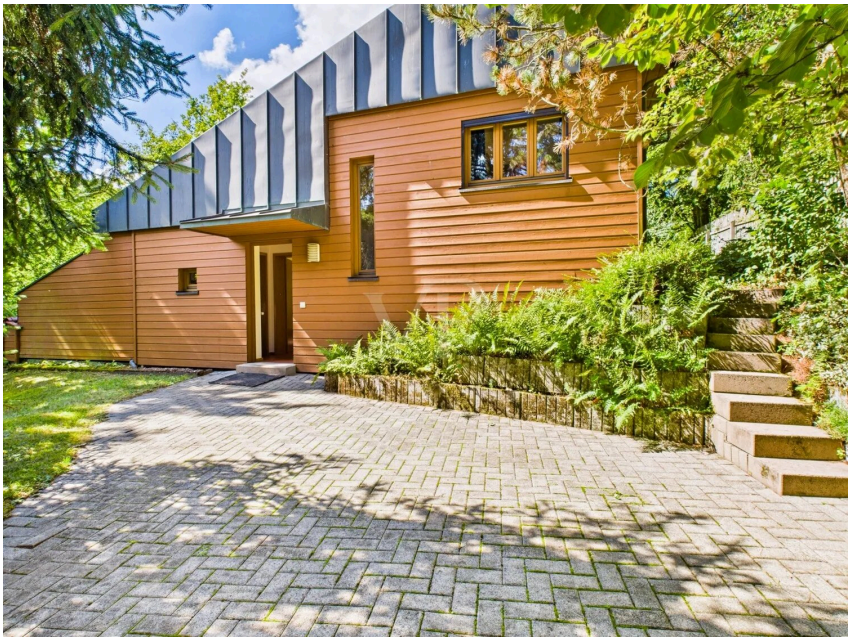
Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	67.24 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà





Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà





Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà





Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà





Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà





Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà





Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

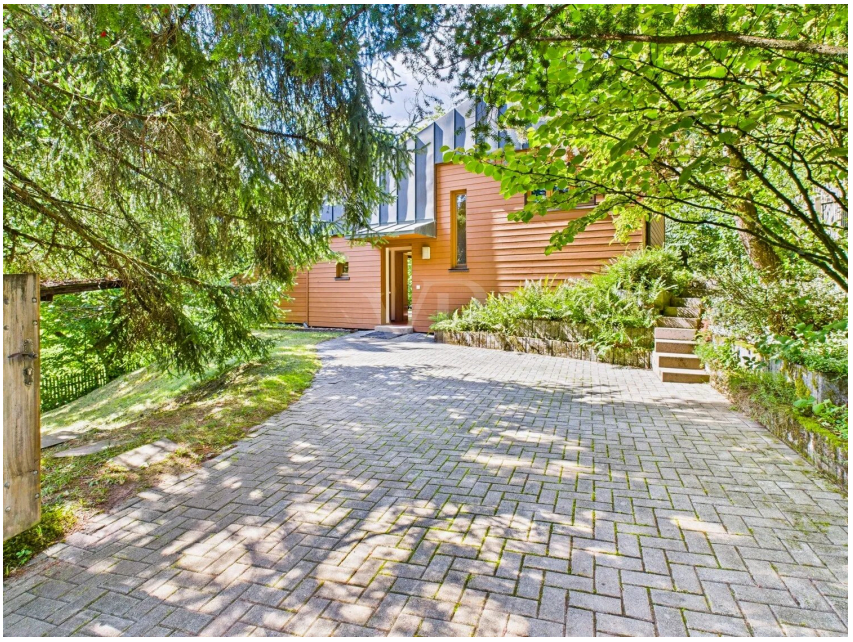
La proprietà





Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà





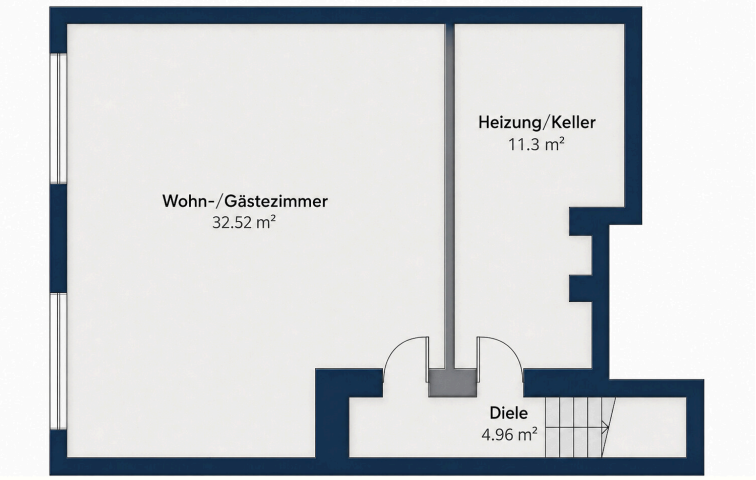
Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

La proprietà

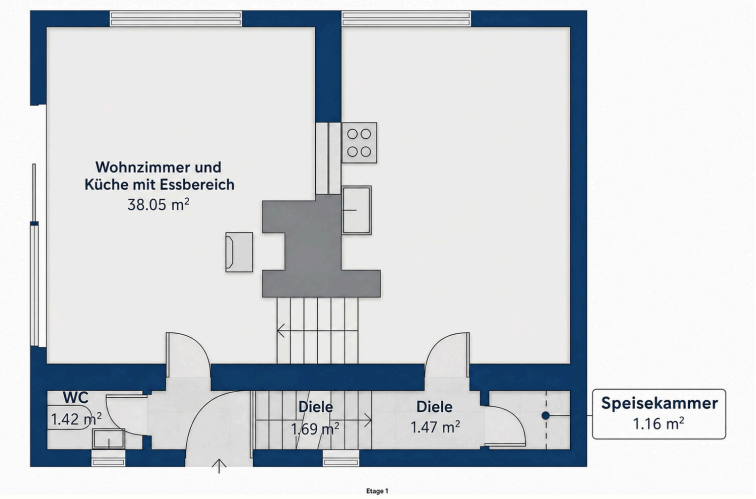


Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

Planimetrie



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.

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: 25007047 - 63924 Rüdenau

Una prima impressione

Architettura mozzafiato, design minimalista e arredi eleganti rendono questa proprietà un'esperienza di vacanza eccezionale. Immerso nella natura, un rifugio davvero speciale è stato creato con grande cura e attenzione ai dettagli. Qui potrete rilassarvi, vivere il cambio delle stagioni e godervi la pace e la bellezza della natura. Questa casa vacanze colpisce per il suo concept spaziale ben studiato, la costruzione di alta qualità, le caratteristiche architettoniche distintive e l'atmosfera invitante. La suggestiva architettura a mezzanino è immediatamente evidente entrando. I livelli sfalsati dividono gli ambienti in modo interessante, creando una sensazione di spazio unica. Ampie finestre inondano l'interno di luce naturale, collegando armoniosamente la zona giorno con il bellissimo parco paesaggistico. Il riscaldamento centralizzato garantisce temperature confortevoli tutto l'anno, mentre il camino a legna offre un tepore accogliente in inverno. L'ampia terrazza è perfetta per la colazione, prendere il sole o godersi un barbecue con gli amici. La proprietà offre completa privacy, garantendo pace e relax in ogni stagione. La casa è stata costruita nel 1997 e da allora è stata regolarmente manutenuta. Si presenta in ottime condizioni ed è pronta per essere abitata immediatamente. La solida costruzione garantisce un immobile sostenibile e di valore inalterato. All'interno della proprietà si trova un ampio capanno da giardino con ampio spazio per riporre attrezzi da giardinaggio e biciclette. Sono disponibili due posti auto per i vostri veicoli. La posizione combina il contatto con la natura con la facilità di accesso, ideale per gli acquirenti che apprezzano la pace e la tranquillità, ma anche la comodità dei trasporti. Numerose attività ricreative, attrazioni e mete turistiche si trovano nelle immediate vicinanze. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento con il suo grande potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25007047 - 63924 Rüdenau

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