

Eichenbühl / Riedern

# Wohnhaus mit Scheune in Naturrandlage

Objektnummer: 24007004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.328 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007004
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	250.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	512.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



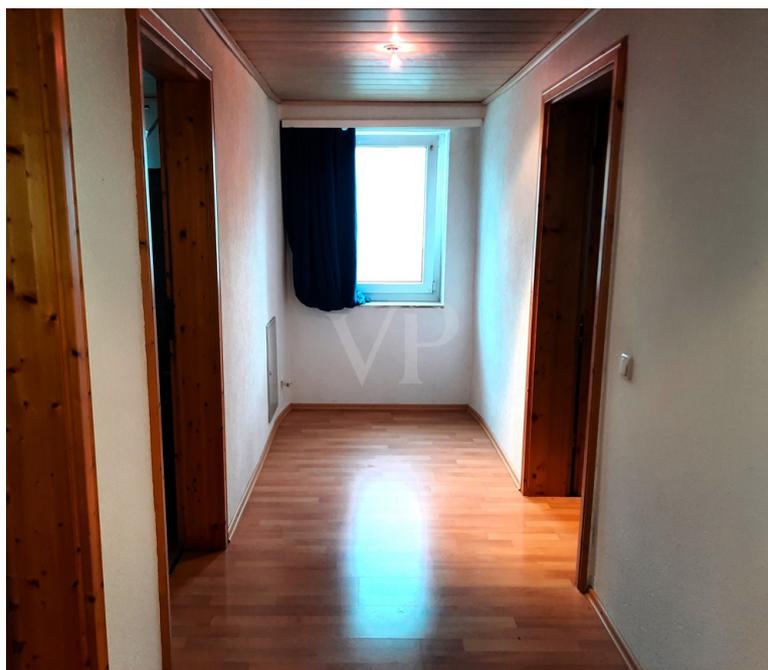
Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



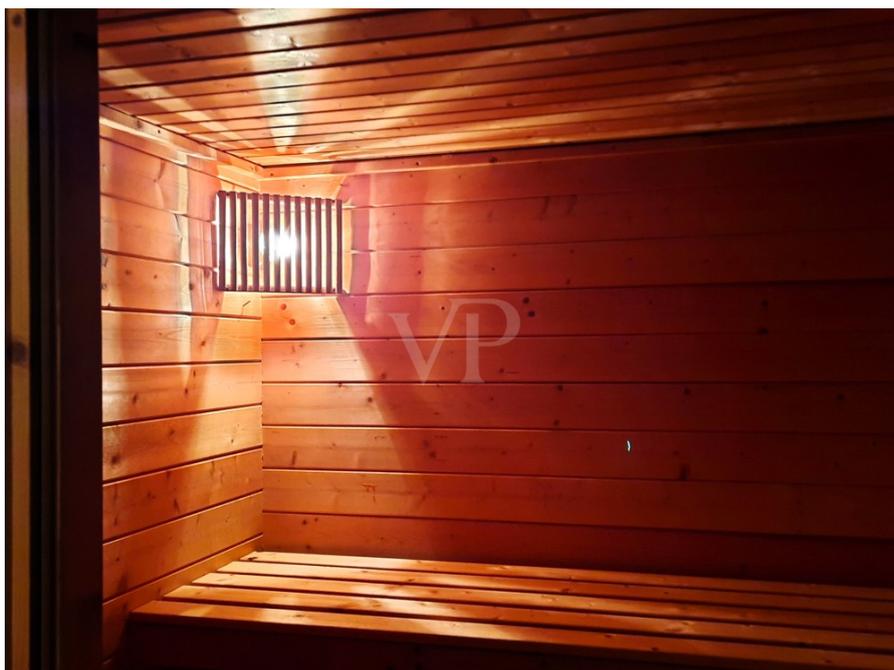
Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



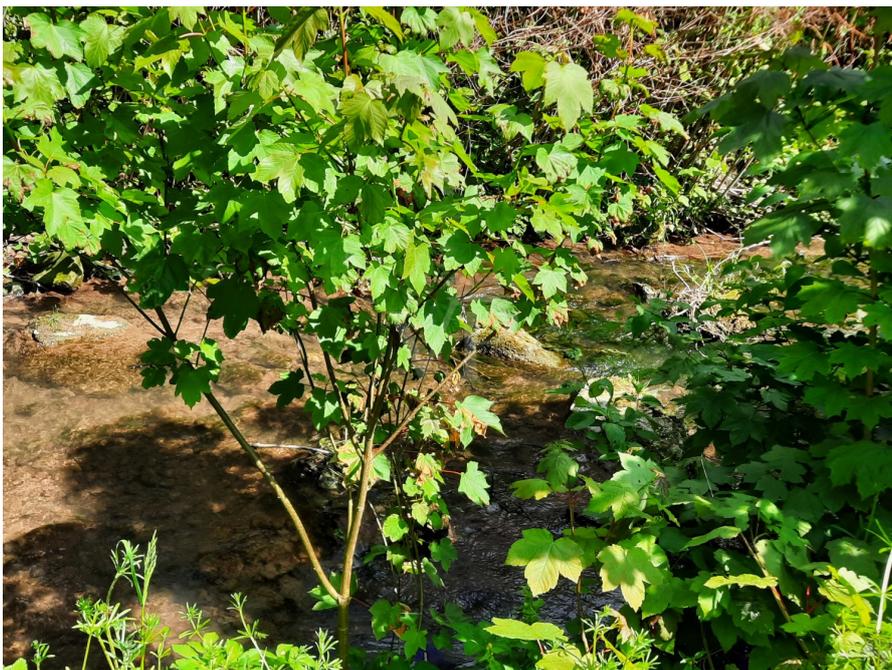
Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus bietet viel Potential und lässt sich mit einigen notwendigen Investitionen und etwas Eigeninitiative in ein wahres Familienparadies verwandeln.

Das Haus wurde im Jahr 2002 umfangreich saniert und modernisiert. Zudem wurden in den letzten Jahren immer wieder Renovierungsarbeiten durchgeführt. So wurde zum Beispiel im Jahr 2019 die Fassade komplett erneuert. Bewohnt wird aktuell nur das Erdgeschoss. Das obere Stockwerk befindet sich in einem "Rohbauzustand". Hier wurden zum Teil Decken und Wände abgetragen und eine Zwischenwand entfernt. Diese Räumlichkeiten können individuell nach eigenem Anspruch und Geschmack ganz neu gestaltet werden. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut und bietet weiteres Potential, die Wohnflächen zu erweitern. Möglicherweise gab es im Urzustand mal einen Keller, der bei späteren Umbauarbeiten zugeschüttet wurde.

Ein Nebengebäude mit einer Fläche von ca. 35 qm bietet großzügige Räumlichkeiten, die Sie individuell nutzen können. Ein knapp 22 qm großer Raum eignet sich hervorragend als Fitness- oder Partyraum. Die angrenzende Sauna sorgt für wohlige Entspannung und das kleine Duschbad mit WC stellt eine ideale Ergänzung zu diesen Räumen dar. Eine großzügige, voll überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten bietet Ihnen die Möglichkeit, auch bei schlechterem Wetter mit der Familie oder Freunden zu grillen und zu feiern.

Ein besonderes Highlight ist die geräumige Scheune. Diese bietet ausreichend Platz für ein eigenes Fahrzeug, zudem verfügt sie über eine Grube sowie einen angrenzenden Werkstattbereich. KFZ-Mechaniker und Hobbybastler werden an diesen Räumlichkeiten ihre Freude haben.

Das große Grundstück bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Wenn Sie gerne autark leben und Freude daran haben, ihr eigenes Gemüse anzubauen, Obstbäume und -sträucher zu pflanzen und sich an Grünoasen und Blumenwiesen erfreuen, dann können Sie hier ihr eigenes Paradies erschaffen.

Die familiengerechte Raumaufteilung, das schöne Grundstück mit der großen Gartenfläche und dem überdachten Terrassenbereich sowie die gut nutzbaren Nebengebäude schaffen ideale Voraussetzungen für anspruchsvollen Wohnkomfort und vielseitige Freizeitgestaltung.

Durch die optimale Ausrichtung haben Sie jederzeit die Möglichkeit, Ihr Frühstück im Freien zu genießen oder bis in die späten Abendstunden die Sonne stets auf Ihrer Seite zu haben.

Das Anwesen bietet durch die naturnahe Lage einen herrlichen Blick ins Grüne. Die wunderschönen, farbenprächtigen Wälder von Odenwald und Spessart haben Sie direkt vor der Tür. Ein wunderschöner Blickfang ist der idyllische Bachlauf der "Erf", der sich direkt hinter dem Grundstück befindet.

Der attraktive Kaufpreis für dieses großzügige Ensemble erleichtert die Entscheidung, den Traum vom Eigenheim zu realisieren !

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Ausstattung und Details

umfangreiche Sanierungen im Jahr 2002 wie z..B.

- + Einbau einer Heizungsanlage und 4000 Liter Öltanks
- + Einbau neuer Kunststofffenster im EG
- + Erneuerung von Elektro- und Wasserleitungen
- + Sanierung der Räumlichkeiten im EG und OG
- + Fußbodenheizung im Tageslichtbad EG
- + Vorrats-/Abstellraum unter der Treppe errichtet

ab dem Jahr 2016 :

- + diverse Renovierungen im EG
- + Außenkamin für Holzofenanschluß installiert
- + Außenanlage optimiert
- + Fassade im Jahr 2019 erneuert
- + OG vorbereitet für Renovierung der Räumlichkeiten (z. Zt. Rohbauähnlicher Zustand)

Wohnfläche im EG : 81,05 qm

Wohnfläche im OG : 93,82 qm

Anteil 25 % Terrasse : 7,24 qm (vollständig überdacht)

Anteil 25 % Terrasse : 4,50 qm (nicht überdacht)

Flächen Nebengebäude : 35,30 qm (Fitness-/Partyraum, Sauna, Dusche/WC, Abstellraum)

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Alles zum Standort

Riedern ist einer von 5 Ortsteilen der Gemeinde Eichenbühl und liegt im stillromantischen Ertal 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 Ertal 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.

Riedern verfügt über einen Kindergarten. Eine Kinderkrippe, Kindertagesstätte, sowie eine Grundschule befinden sich im benachbarten Eichenbühl, weiterführende Schulen sind Miltenberg vorhanden.

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.

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 512.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24007004 - 63928 Eichenbühl / Riedern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)