Eschau

# Neuwertiges Haus mit herrlichem Naturblick

***Número da propriedade: 25007001***

**PREÇO DE COMPRA: 350.000 EUR • ÁREA: ca. 117,08 m$^2$ • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 752 m$^2$**

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25007001 |
| Área | ca. 117,08 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 5 |
| Quartos | 4 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 2021 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 350.000 EUR |
| Natureza | Casa unifamiliar / Moradia |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Componentes pré-fabricados |
| Móveis | Terraço, Sauna, Jardim / uso partilhado |

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento por chão radiante |
| Fonte de Energia | Bomba de calor ar-água |
| Certificado Energético válido até | 11.10.2032 |
| Aquecimento | Bomba de calor ar-água |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 19.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | A+ |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2021 |

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# O imóvel

*Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*

**Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.**

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

500 EUR

VON POLL IMMOBILIEN

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.io/aschaffenburg

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# Uma primeira impressão

Du suchst ein Zuhause, das modernes Wohnen mit Nachhaltigkeit und großzügigem Platzangebot verbindet? Dann könnte dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2021 genau das Richtige für dich sein!

Mit rund 117 m² Wohnfläche auf einem beeindruckenden 752 m² großen Grundstück bietet es jede Menge Raum für Familien, Paare oder alle, die einfach mehr Platz genießen möchten.

Highlights auf einen Blick:
+ 5 Zimmer, darunter 4 flexibel nutzbare Schlafzimmer
+ Modernes Badezimmer für maximalen Komfort
+ Fußbodenheizung in allen Räumen – Wohlfühlatmosphäre garantiert
+ Energieeffiziente Luftwärmepumpe & kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
+ Glasfaseranschluss in Vorbereitung – perfekt für Homeoffice & Streaming

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet direkten Zugang zur Terrasse, die sich perfekt für entspannte Sommerabende oder gesellige Grillabende eignet.

Außenanlage & nachhaltige Features:
+ Zwei Süßwasserquellen zur Gartenbewässerung
+ Zwei Gewächshäuser für Hobbygärtner & Selbstversorger
+ Pony Haltung in genehmigten Stall möglich

Perfekt für Mobilität & Stromgewinnung
+ Carport & Stellplätze auf dem Grundstück
+ Solaranlage auf dem Terrassendach

Dieses Haus ist ideal für alle, die modernes, energieeffizientes Wohnen mit einem großen Grundstück und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten kombinieren möchten.

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!

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# Detalhes do equipamento

+ neuwertiges Objekt
+ energieeffiziente Luftwärmepumpe
+ kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
+ Glasfaser in Vorbereitung
+ weiteres Grundstück zur Pacht verfügbar
+ 2 Gewächshäuser
+ Carport
+ Solaranlage
+ zwei Süßwasserquellen im Gartenanteil
+ uvm.

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# Tudo sobre a localização

Wildensee, ein idyllischer Ortsteil der Marktgemeinde Eschau im unterfränkischen Landkreis Miltenberg, besticht durch seine naturnahe Lage und seinen charmanten, ländlichen Charakter. Eingebettet in die sanften Hügel des Spessarts, bietet Wildensee eine ruhige und erholsame Umgebung – ideal für Naturliebhaber, Selbstversorger, Wanderer und all jene, die dem hektischen Alltag entfliehen möchten.

Die Region ist geprägt von dichten Wäldern, weitläufigen Wiesen und klaren Bächen, die eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bieten. Wander- und Radwege führen durch die reizvolle Landschaft und laden zu ausgedehnten Touren ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Städte hervorragend. Eschau ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Die nächstgrößeren Städte, wie Aschaffenburg und Miltenberg, sind bequem erreichbar und bieten eine Vielzahl an kulturellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten.

Wildensee vereint ländliche Idylle mit guter Erreichbarkeit und ist somit ein idealer Wohnort für Ruhesuchende sowie für Familien, die naturnah leben möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.
Endenergiebedarf beträgt 19.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**Número da propriedade: 25007001 - 63863 Eschau**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Rauh

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com