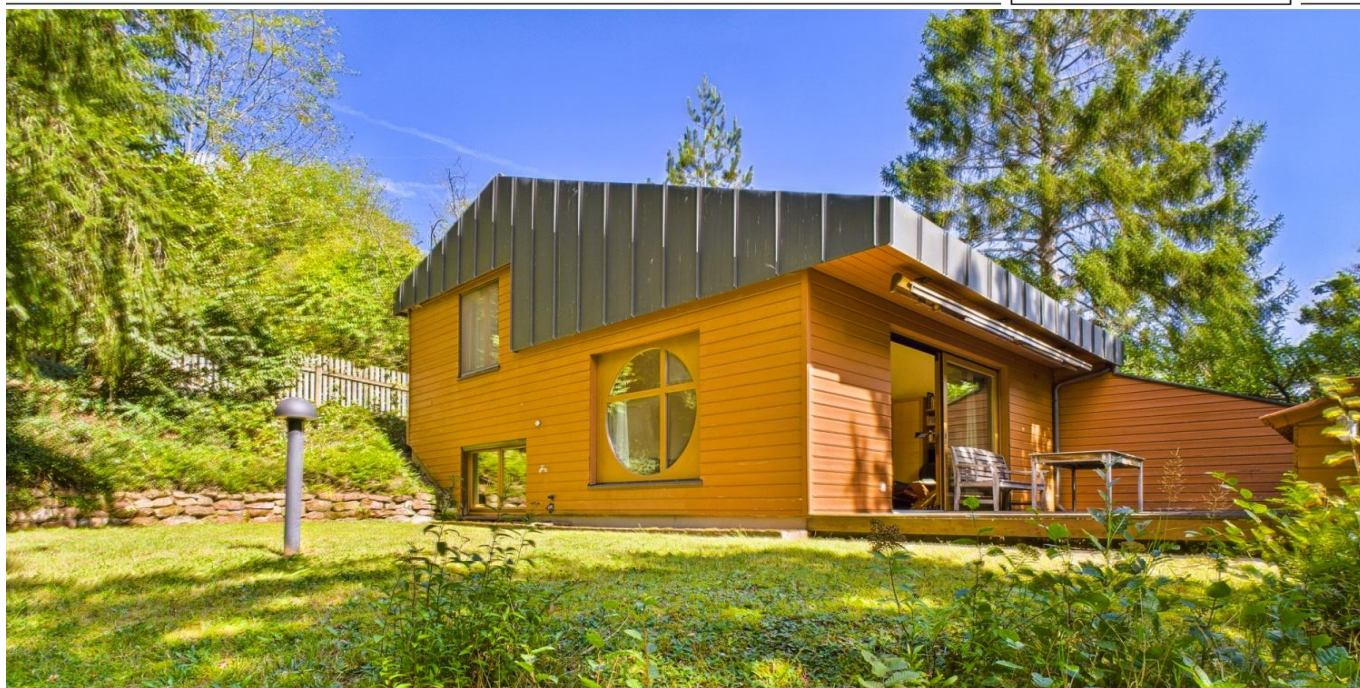


Rüdenau

Ruheoase in wunderschöner Natur - Ferienhaus mit besonderer Architektur

CODE DU BIEN: 25007047www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 574 m²

CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- 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
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	390.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 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 énergétique 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



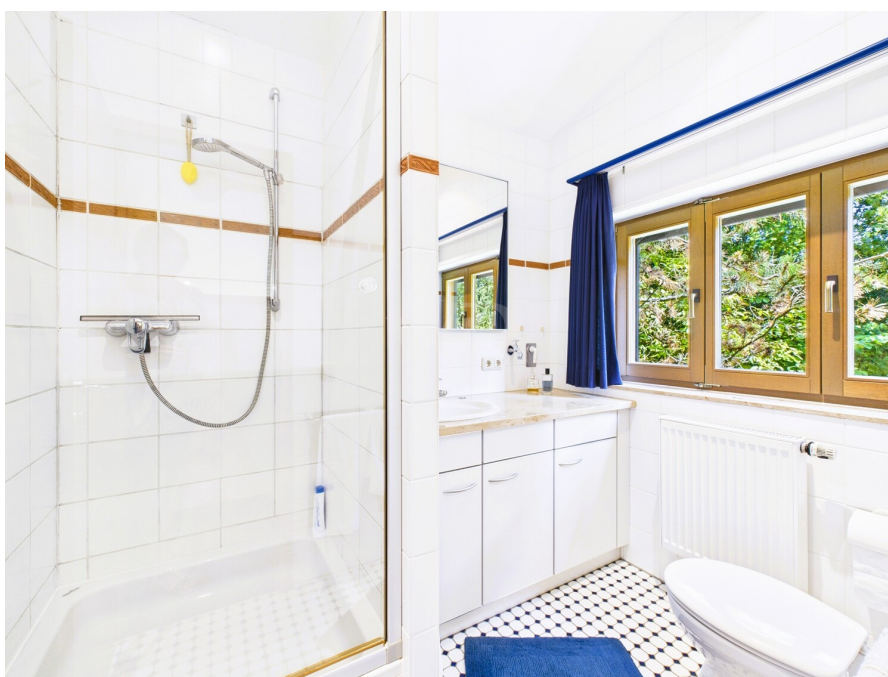
CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété



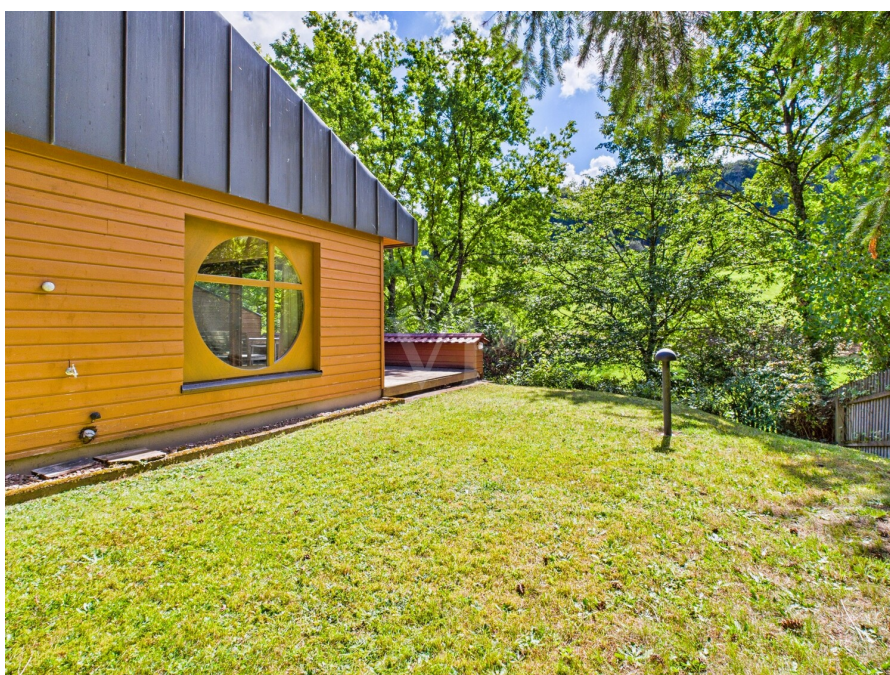
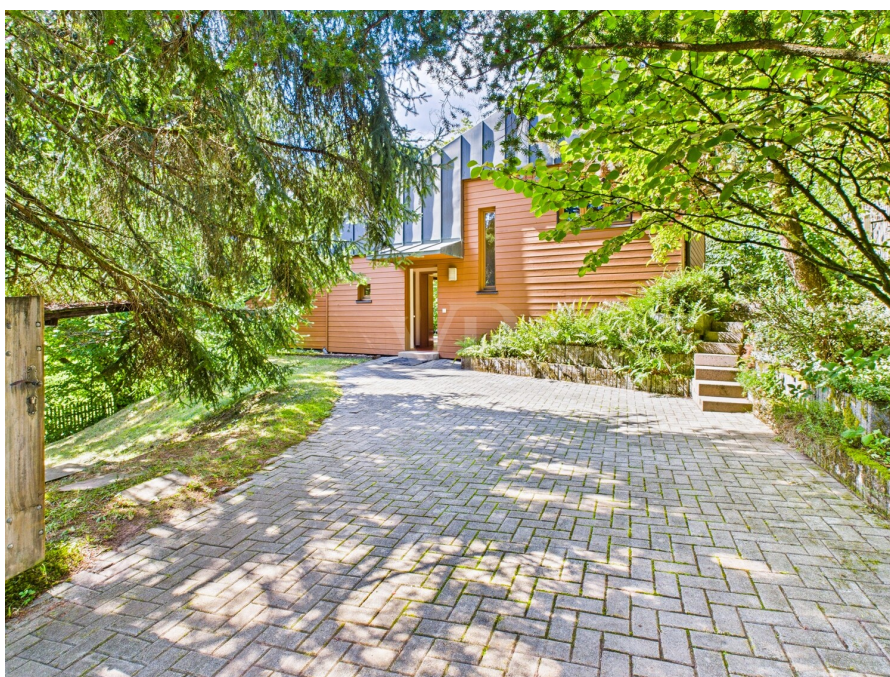
CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété



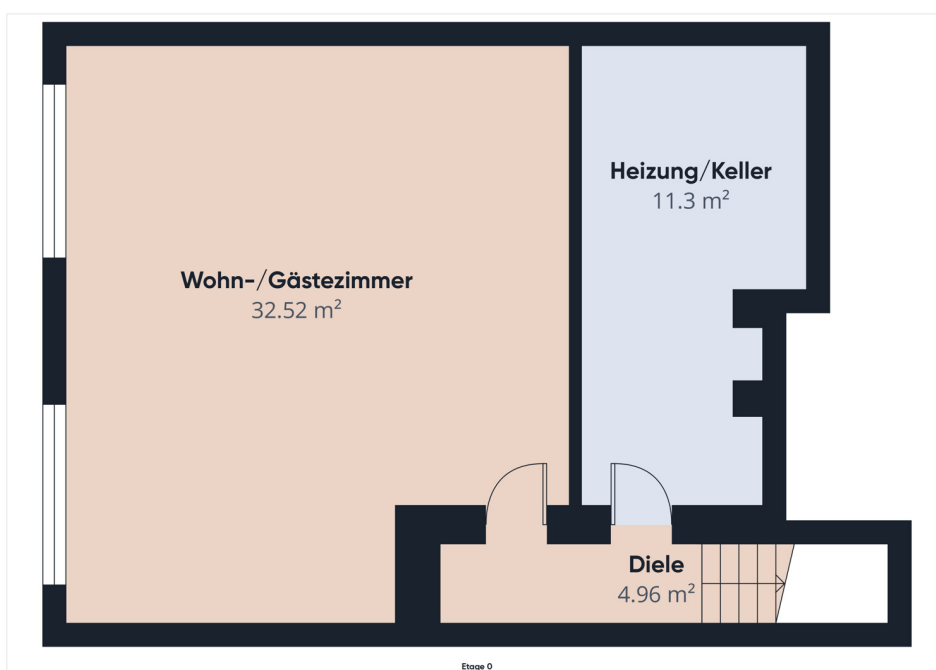
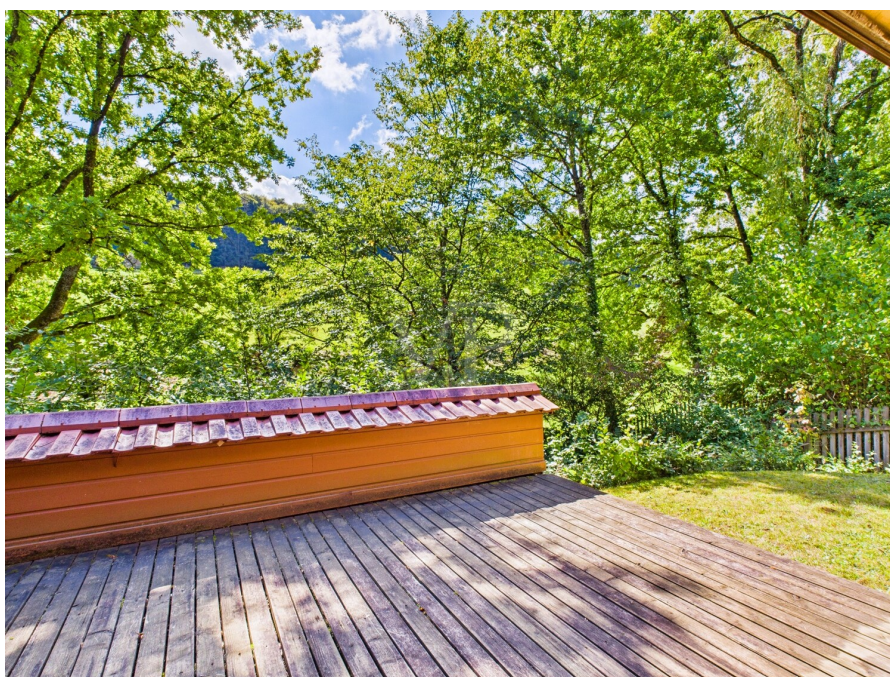
CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété



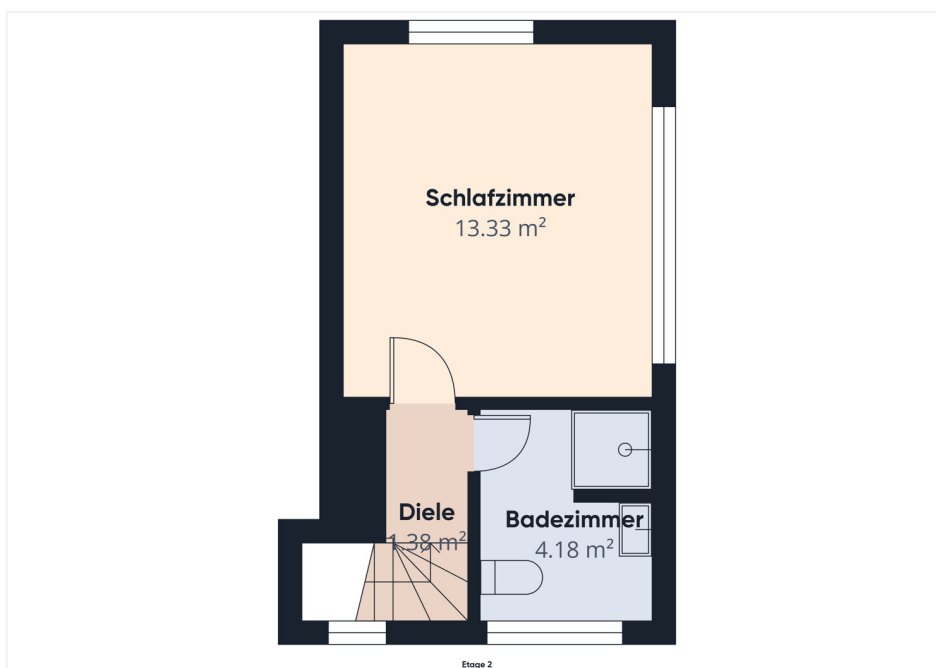
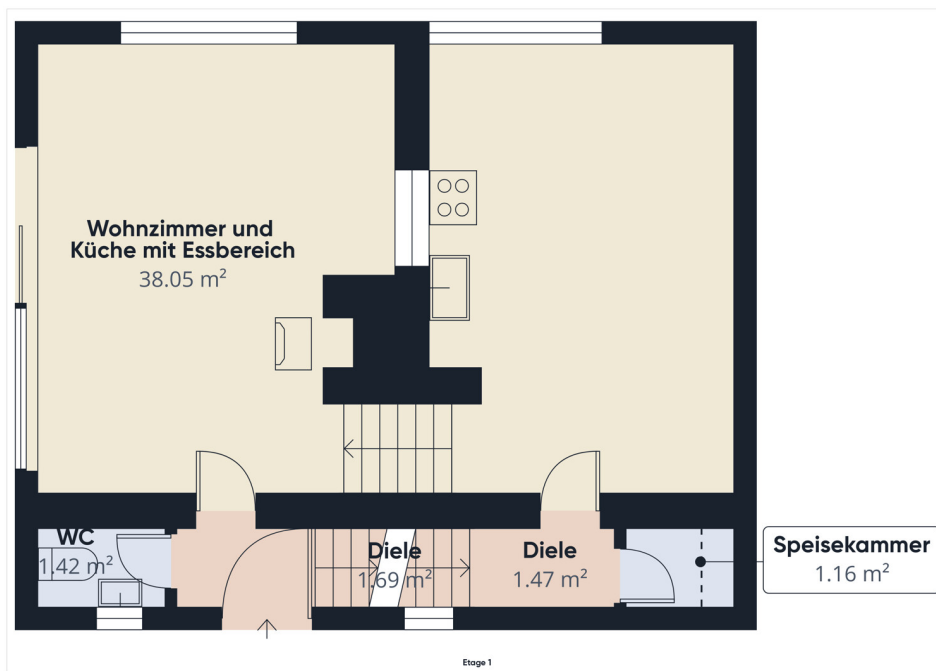
CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

La propriété



CODE DU BIEN: 25007047 - 63924 Rüdenau

Une première impression

Eine tolle Architektur, puristisches Design und die stilvolle Einrichtung machen diese Wohnkultur zu einem außergewöhnlichen Urlaubserlebnis.

Inn mitten der Natur wurde mit viel Herzblut und Geschmack ein Refugium der Extraklasse geschaffen. Hier kann man Abschalten, die Jahreszeiten erleben und ganz für sich die Stille und Schönheit der Natur genießen.

Dieses Ferienhaus überzeugt mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertiger Bauweise, dem besonderen architektonischen Anspruch und einer gemütlichen Wohnatmosphäre. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die gelungene Mezzanin-Architektur ins Auge. Die halbversetzten Ebenen gliedern die Räume auf interessante Weise und sorgen für ein einzigartiges Raumgefühl. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Innenräume und verbinden das Innere harmonisch mit dem gepflegten Außenbereich. Die Zentralheizung sorgt ganzjährig für wohlige Temperaturen und der Holzkamin beschert im Winter kuschelige und behagliche Wärme.

Die große Terrasse lädt zum Frühstück, Sonnenbaden oder zum Grillen in geselliger Runde ein. Das Grundstück ist nahezu uneinsehbar und bietet viel Ruhe und Erholung zu jeder Jahreszeit.

Das Haus wurde 1997 errichtet und seither regelmäßig gepflegt. Es präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und ist sofort bezugsbereit. Die massive Bauweise garantiert eine nachhaltige und wertbeständige Immobilie.

Auf dem Grundstück befindet sich ein geräumiges Gartenhaus mit ausreichend Stauraum für Ihre Gartengeräte und Fahrräder. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen 2 Stellplätze zur Verfügung.

Die Lage verbindet Naturverbundenheit und Erreichbarkeit – ideal für Käufer, die Wert auf Ruhe und dennoch eine gute Anbindung legen. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Sehenswürdigkeiten und Ausflugziele befinden sich in der näheren Umgebung.

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!

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 Handelsregistrauszugs, 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 Rüdenu

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