

Eschau

# Ein Paradies für Selbstversorger

*CODICE OGGETTO: 25007001*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117,08 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 752 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

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

CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007001
Superficie netta	ca. 117,08 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	19.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.10.2032	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021



CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## La proprietà



**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**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8221 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

**CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem beeindruckenden 752 m<sup>2</sup> 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. Gartenparadies & nachhaltige Features: + Zwei Süßwasserquellen zur Gartenbewässerung + Gewächshäuser für Hobbygärtner & Selbstversorger + Pony Haltung in genehmigten Stall möglich – angrenzende Wiesen stehen zur Verfügung Perfekt für Mobilität & Stromgewinnung + Carport & mehrere 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!

CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau

## Dettagli dei servizi

- + neuwertiges Objekt
- + energieeffiziente Luftwärmepumpe
- + kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- + Glasfaser in Vorbereitung
- + zwei weitere Wiesen zur Pony Pacht verfügbar
- + Gewächshäuser
- + Sauna
- + Carport
- + Solaranlage
- + zwei Süßwasserquellen im Gartenanteil
- + uvm.

**CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 19.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



**CODICE OGGETTO: 25007001 - 63863 Eschau**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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