Rüdenau

# Ruheoase in wunderschöner Natur - Ferienhaus mit besonderer Architektur

***Número da propriedade: 25007047***

www.von-poll.com

**PREÇO DE COMPRA:** 390.000 EUR • **ÁREA:** ca. 96 m² • **QUARTOS:** 3 • **ÁREA DO TERRENO:** 574 m²

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**


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

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25007047 |
| Área | ca. 96 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1997 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 390.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

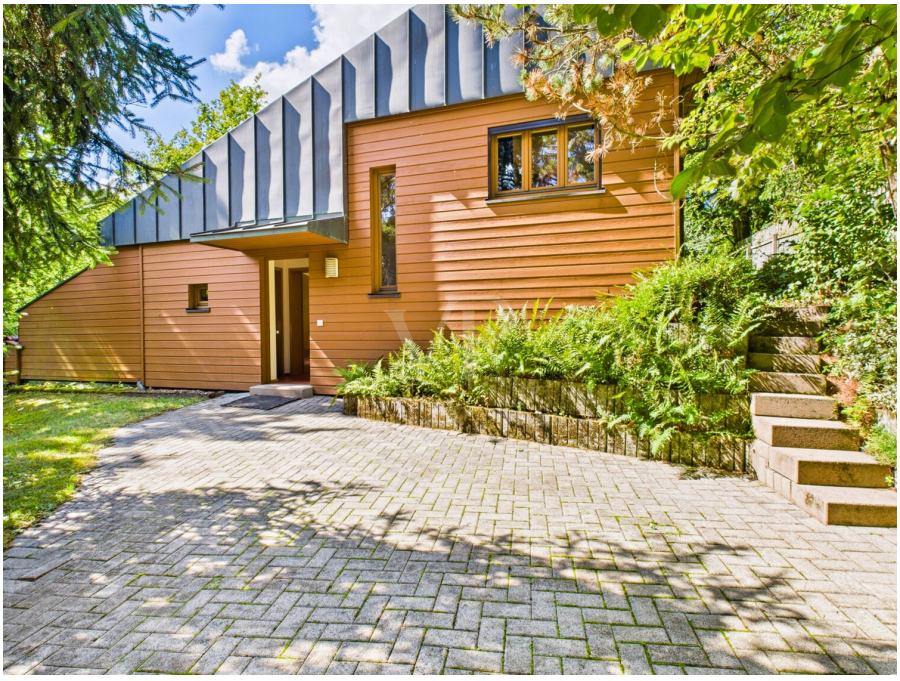
# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 17.06.2035 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 67.24 kWh/m²a |
| Classificação energética | B |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1997 |

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

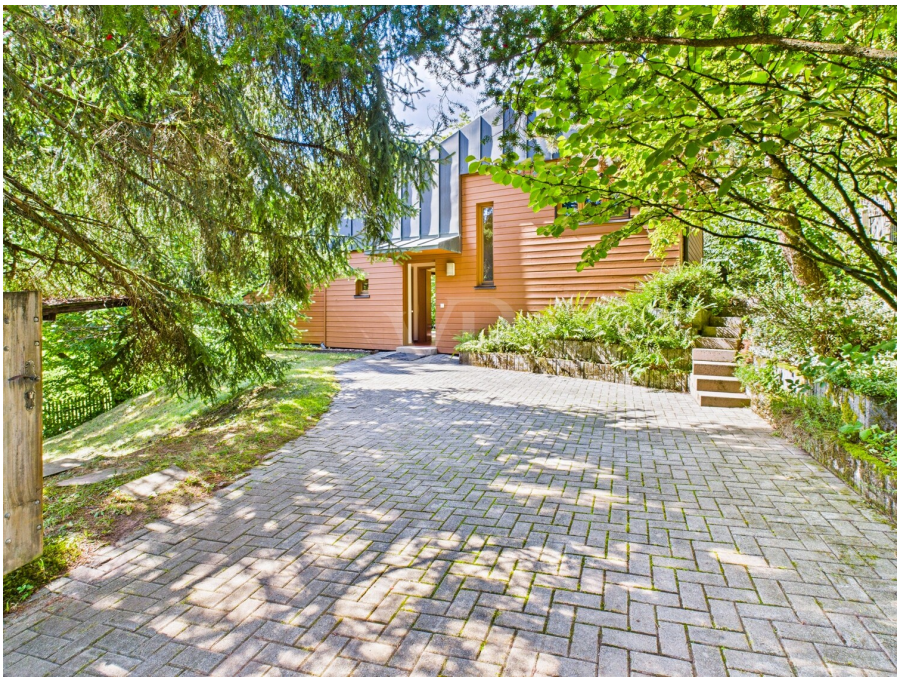
# O imóvel

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel

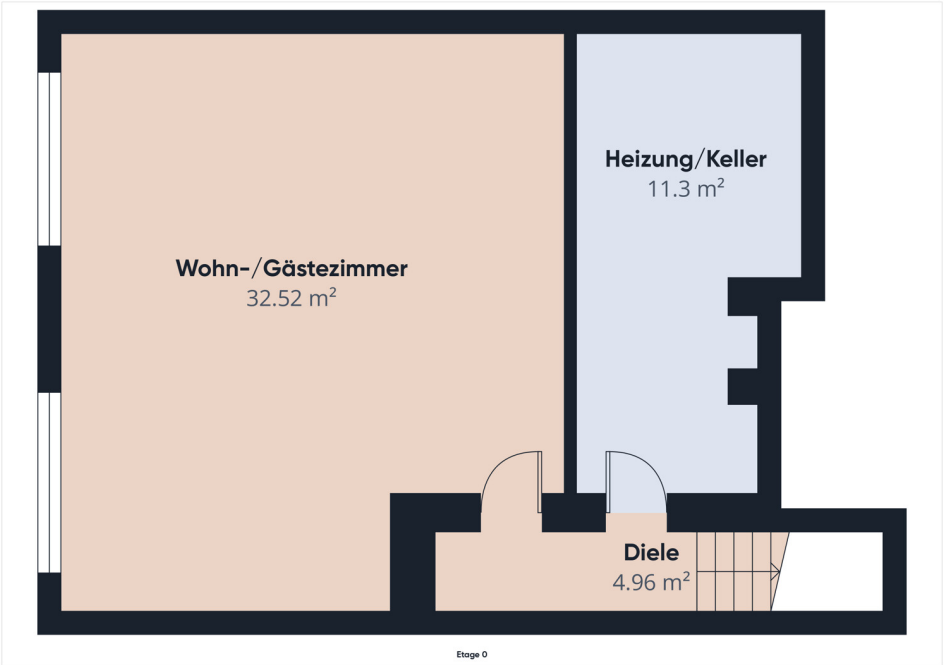
**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel



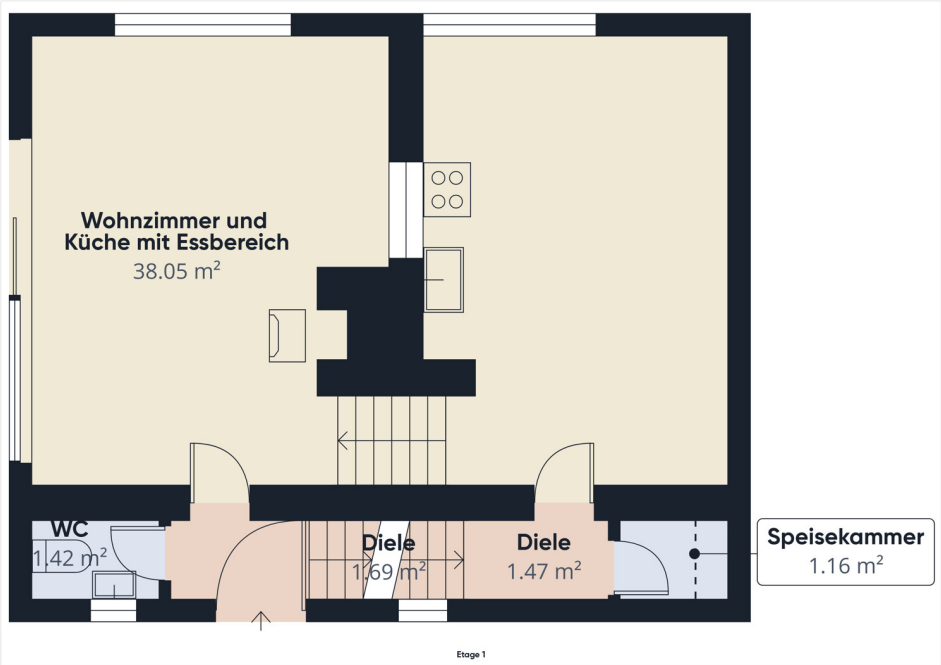
**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

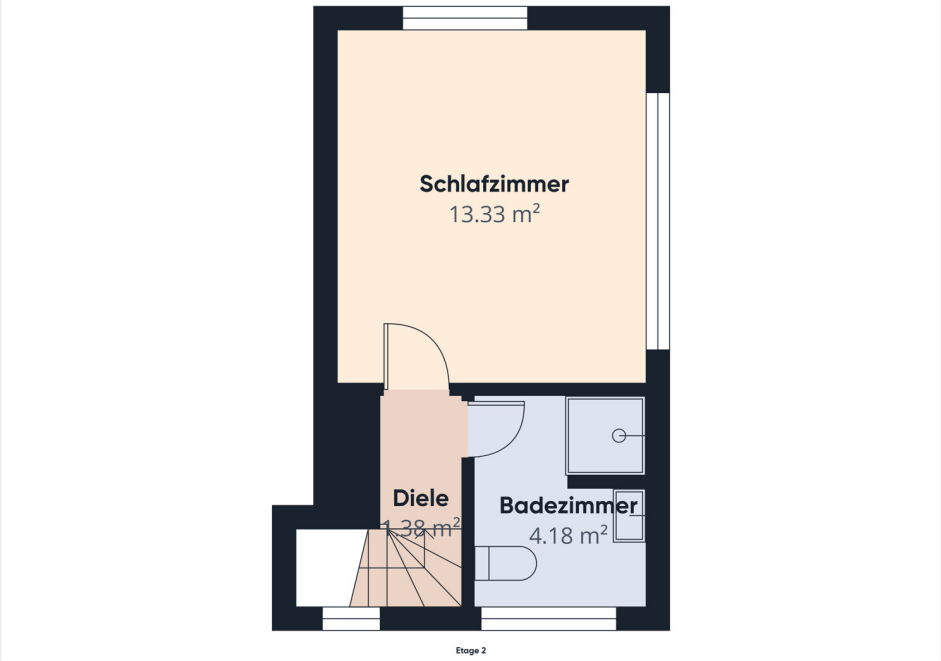
# O imóvel



**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# O imóvel



**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# Uma primeira impressão

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

Innmitten 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 Frühstücken, 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!

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 25007047 - 63924 Rüdenau**

# 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