

Leidersbach

# Urlaubsgefühle : Wohndomizil mit atemberaubenden Panoramablick

Objektnummer: 24007024



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

**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 984 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

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

Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007024
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	271.44 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

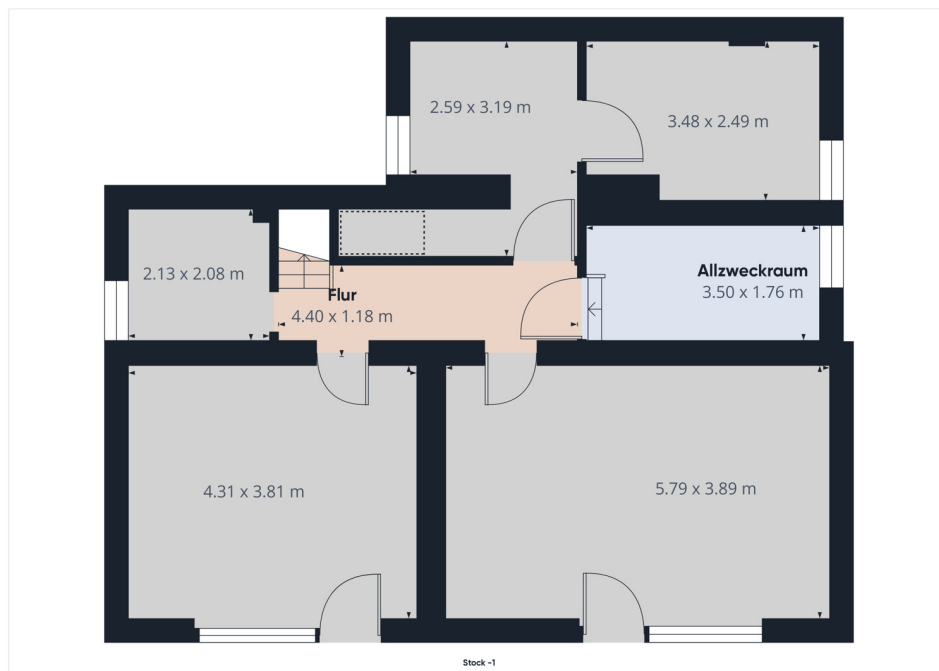
## Die Immobilie





Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Ein erster Eindruck

In herrlicher Naturrandlage thront dieses Einfamilienhaus auf einem knapp 1000 qm großen Grundstück mit spektakulärem Blick in den wunderschönen Spessart. Das Haus bietet viel Potential und lässt sich mit den notwendigen Investitionen und der entsprechenden Eigeninitiative zu einem attraktiven Wohndomizil in atemberaubender Aussichtslage verwandeln. Die Wohnräume im Obergeschoss wurden im Jahr 2018 saniert. Lediglich das Tageslichtbad sowie die Räumlichkeiten im Erdgeschoss bedürfen einer entsprechenden Modernisierung. Eine energetische Sanierung mit einer neuen Heizung, neuen Fenstern und einer Dämmung wäre empfehlenswert. Dieses Anwesen ist geradezu prädestiniert für Menschen, denen Natur und ein uneingeschränkter Weitblick am Herzen liegen. Aber auch als Ferien- und Wochenendhaus würde sich diese Immobilie hervorragend eignen. Eine wahre Oase bildet das großzügige Grundstück. Ein Ort zum relaxen, entspannen und Grillen mit Freunden. Wenn Sie gerne autark leben und Freude daran haben, ihr eigenes Gemüse anzubauen, Obstbäume zu pflanzen und sich an Grünoasen und Blumenwiesen erfreuen, dann können Sie sich hier Ihr eigenes Paradies erschaffen. 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: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Ausstattung und Details

- 2018 wurden die Räume im Obergeschoss saniert  
(Decken, Wände, Böden, Schalter und Steckdosen )  
Einbau einer neuen Küche  
Neues Edelstahlgeländer am Balkon angebracht  
2021 Wände neu verputzt in folgenden Räumen: im Treppenhaus, Flur EG,  
1 Zimmer EG, Waschraum (Keller) EG  
2023 Bad im EG entkernt (im Rohbauzustand)  
Raumaufteilung Obergeschoss
- + Windfang
  - + Flurbereich
  - + moderne Einbauküche mit Durchreiche
  - + geräumiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon
  - + Schlafzimmer mit Zugang zum Sonnenbalkon
  - + Tageslichtbad mit Badewanne und zusätzlichem Duschvorhang
- Raumaufteilung Gartengeschoss
- + kleines Duschbad entkernt (im Rohbauzustand)
  - + Büro oder Kinderzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse
  - + Kinderzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse
  - + offener Kellerraum
  - + Hauswirtschaftsraum mit Anschluß für Waschmaschine und Trockner
  - + Heizungsraum

Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Alles zum Standort

Leidersbach liegt ca. 15 km südöstlich von Aschaffenburg im schönen "Naturpark Spessart". Der Ort mit den dazugehörigen Gemeinden Roßbach, Volkersbrunn und Ebersbach zeichnet sich durch das günstige und gut verträgliche Klima des westlichen Spessarts aus. Das Anwesen befindet sich im OT Roßbach in wunderschöner Blicklage mitten in der Natur. Wiesen, Wälder und Wanderwege gibt es ausreichend in unmittelbarer Nähe - ein Traum für Naturliebhaber, Jogger, Radfahrer oder auch Hundebesitzer. Wunderschöne und gut ausgebaute Fern- und Rundwanderwege laden zum Erkunden der herrlichen und farbenprächtigen Wälder mit weitem Blick in den Taunus und Odenwald ein. Auch Mountainbiker und Nordic-Walking-Begeisterte können ihre sportlichen Aktivitäten in einer herrlichen Landschaft genießen. Entdecken Sie den historischen Ringwall der "Altenburg" auf dem Schlossbuckel bei Ebersbach oder nutzen Sie die neue Wassertretanlage mit dem aus Naturmaterialien belegten Barfußpfad, der Ihnen unentgeltlich zur Verfügung steht. Leidersbach verdankt seinen Bekanntheitsgrad u.a. der Bekleidungsindustrie, die nach wie vor einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor darstellt. Die Vielfalt des Angebots wird auch überregional, vor allem auch von der Bevölkerung des Rhein-Main-Gebiets geschätzt und in Anspruch genommen. Unzählige Vereine im kulturellen, sportlichen und gemeinnützigem Bereich bieten eine hervorragende Basis zur Kontaktabindung. Kindergärten : in Roßbach, Leidersbach, Ebersbach Volks- und Hauptschule : in Leidersbach Realschulen, Gymnasien etc : in Obernburg, Elsenfeld, Erlenbach oder Aschaffenburg. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Zahnarzt, Gastronomie, Einzelhandelsgeschäfte sowie zahlreiche Handwerksbetriebe finden Sie ausreichend in den 4 zusammengeschlossenen Ortsteilen.

Verkehrsanbindung: - Entfernung zur Stadt Aschaffenburg ca. 15 km -  
Autobahnanschlüsse zur A3 : Weibersbrunn (ca.18 km) / Stockstadt (ca. 25 km) -  
Bahnhöfe : Sulzbach (ca. 9 km) u. Aschaffenburg (ca.20 km) Den Flughafen in Frankfurt erreichen Sie in ca. 45 Min.

**Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.44 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24007024 - 63849 Leidersbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)