

Rothenbuch

# Exklusiv: Ferienhaus im Herzen des Spessarts

????????? ??????????: 24007030



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 102 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 2.600 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ??? ??????

???????? ??????????	24007030	????? ???????	439.000 EUR
????????????	ca. 102 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5		
???????????? ??? ??????????	1		
????????	2	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1992	????????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 60 m <sup>2</sup>
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	58.10 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	21.05.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		??????????????	B
????? ????????????	?????	?????????????????	
		??????????????	
		????? ??????????????	2022
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????





???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



??????? ???????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????





???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

?? ?????????



??????? ????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

??? ?????? ???????????

Diese exklusive sowie charmante Immobilie bietet eine einzigartige Kombination aus Komfort, Ruhe und modernem Wohnen. Genießen Sie die herrliche Lage im Herzen des Spessarts, ideal auch für Naturliebhaber. Das gepflegte Ferienhaus im besitzt eine Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großflächigen Grundstück von ca. 2600 m<sup>2</sup>. Es wurde im Jahre 1992 und der Anbau 2009 erbaut und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Im Inneren des Hauses befinden sich ein helles, großzügiges und geräumiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten, eine offene Küche, ein Schlafzimmer, zwei weitere Räume, zwei Badezimmer und ein Weinkeller sowie ein Kaminofen. Der großflächige Garten mit Altbaumbestand, einem künstlichen Bachlauf, Teich, Grillplatz und Zisterne bietet viel Platz für Erholung und Entspannung. Zum Anwesen gehören zudem noch eine Sauna und eine Werkstatt. Eine moderne Ölbrennwertheizung mit Schichtenspeicher samt Anschluss für Solar wurde im Jahr 2022 installiert. Ein kompletter Anstrich der Fassade erfolgte im Jahr 2023. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten bestückt und wurde zuletzt mit einer neuen Spülmaschine in 2022 und einem Side By Side Kühlschrank im Jahre 2023 aktualisiert. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen gehören eine zentrale Steuerung aller Lichtquellen im Innen- und Außenbereich, Rolltor, künstlicher Bachlauf, Sauna, Sprechanlage, als auch der Musikwiedergabe in jedem Raum des Hauses. Die Heizung im Schlafzimmer des EG steuert sich mittels Temperatursensor selbständig. Hinzu kommt eine Alarmanlage. Die Frontseite des Objektes ist mit Panzerglas versehen. Der Parkettdielenbereich ist etwa zur Hälfte mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, außerdem das große Bad komplett mit solcher. Drei Außenparkplätze stehen zur Verfügung. Insgesamt bietet diese Immobilie ein komfortables und luxuriöses Ambiente in einer grünen und ruhigen Umgebung und ist ideal für Menschen, die das Leben in der Natur genießen möchten.



??????? ????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

???????????????? ???? ??????????

- + Wohn- und Esszimmer
- + offene Küche
- + 1 Schlafzimmer
- + Bad mit Whirlwanne, Dusche, Bidet und Fußbodenheizung
- + Bad mit Dusche
- + 2 weitere Räume
- + Weinkeller
- + WOLF Ölbrennwertheizung mit Schichtenspeicher (2022)
- + Kamineinzugsrohr, Anschluß für Solar (2022)
- + Haase GFK Tank geruchsfrei
- + Kaminofen
- + Parkettdielenbereich etwa zur Hälfte mit Fußbodenheizung ausgestattet
- + Begehbarer Kleiderschrank
- + Side By Side Kühlschrank (2023)
- + Spülmaschine (2022)
- + Terrasse
- + Balkon
- + Fenster (Frontseite) Panzerglas
- + Alarmanlage
- + Zentrale Steuerung aller Lichtquellen im Innen- und Außenbereich, Sprechanlage, künstlicher Bachlauf, Sauna sowie der Musik im gesamten Haus und in jedem Raum
- + Sauna
- + Außendusche mit Warmwasser
- + Garten mit Altbaumbestand
- + Zisterne
- + künstlicher Bachlauf
- + Teich
- + Werkstatt

???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

??? ??? ??? ????????????

Rothenbuch liegt in der Region Bayerischer Untermain, im Herzen von Deutschlands größtem Laubwaldgebiet, dem Spessart. Zur Gemeinde Rothenbuch zählen auch die etwa 8 bzw. 9 km entfernten Weiler Lichtenau und Erlenfurt im Hafenlohrtal, die die Postleitzahl der Gemeinde Hafenlohr (Kreis Main-Spessart) tragen, sich jedoch noch im Landkreis Aschaffenburg befinden. Rothenbuch weist eine verkehrsgünstige Lage zwischen den Rhein-Main-Gebiet mit seiner Metropole Frankfurt am Main und der Region Würzburg auf. Die nächstgelegene Stadt ist Lohr am Main im Osten. Den Flughafen Frankfurt erreicht man in ca. 40 Minuten, nächstgelegener ICE-Bahnhof ist Aschaffenburg (20 Minuten). Der topographisch höchste Punkt der Gemeindegemarkung befindet sich mit 470 m südöstlich des Ortes, an einem Nebengipfel des Königsberges, der niedrigste liegt in der Nähe von Erlenfurt an der Hafenlohr auf 231 m.

??????? ????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 58.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

???????? ??????????: 24007030 - 63860 Rothenbuch

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)