

Leidersbach

Urlaubsgefühle : Wohndomizil mit atemberaubenden Panoramablick

Número da propriedade: 24007024

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 275.000 EUR • ÁREA: ca. 128 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 984 m²

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

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

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

Numa vista geral

Número da propriedade	24007024	Preço de compra	275.000 EUR
Área	ca. 128 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1971		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	271.44 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	21.03.2034	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



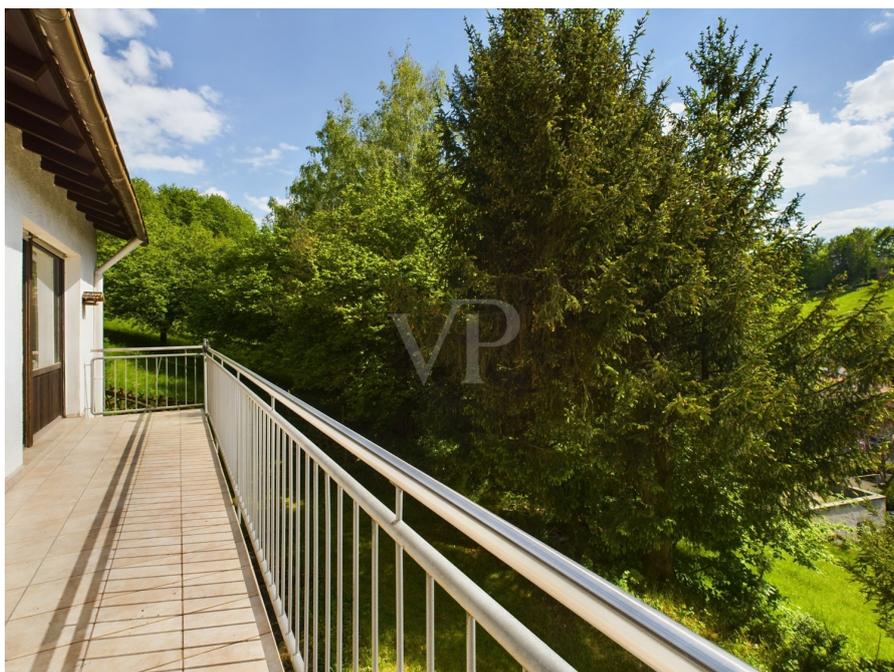
Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



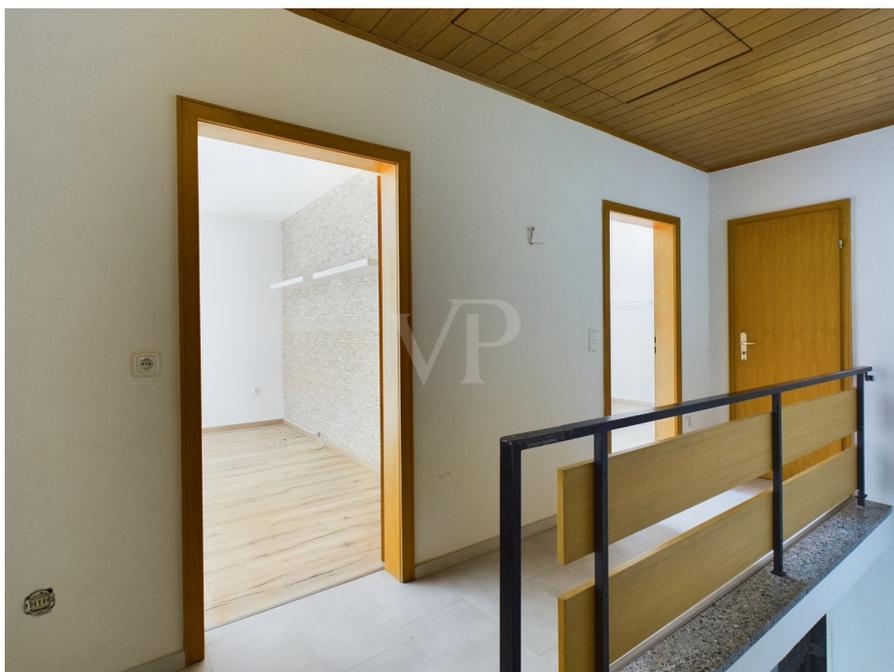
Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



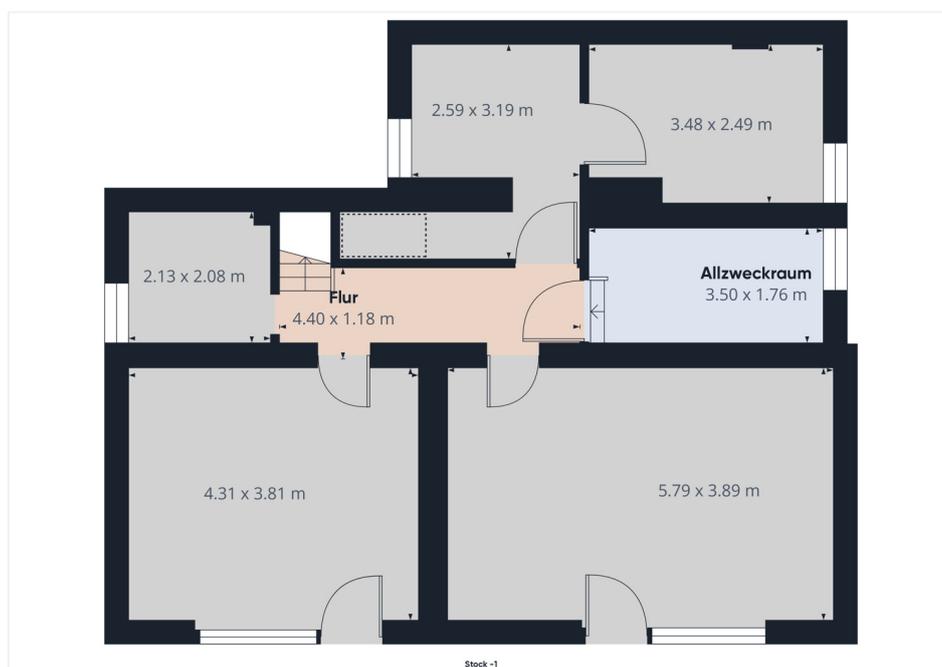
Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

O imóvel



Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 271.44 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Número da propriedade: 24007024 - 63849 Leidersbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com