

Leidersbach

Urlaubsgefühle : Wohndomizil mit atemberaubenden Panoramablick

Property ID: 24007024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 984 m²

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

At a glance

Property ID	24007024	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 128 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1971		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	271.44 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



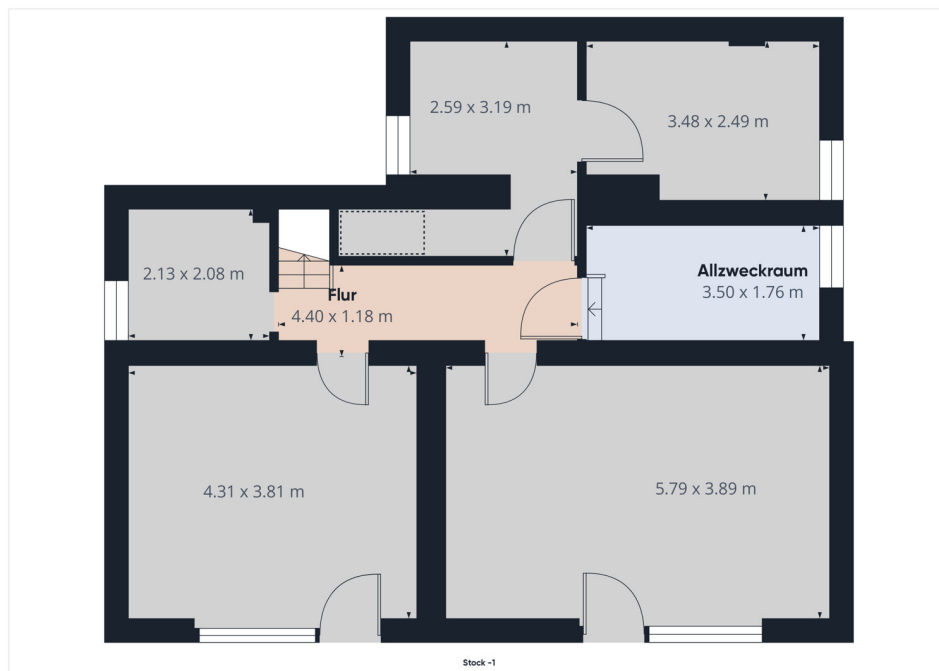
Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

The property



Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

A first impression

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!

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

All about the location

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.

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

Other information

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.

Property ID: 24007024 - 63849 Leidersbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com