

Aschaffenburg

# Historisch wertvolles Gebäude im Herzen der Stadt

*Objektnummer: 24007042*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 564,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 237 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24007042                  |
| Wohnfläche   | ca. 564,59 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 18                        |
| Schlafzimmer | 14                        |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 1804                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.500.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 248.11 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1983           |

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



**Kennen Sie schon  
unsere soziale Komponente beim  
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer  
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein  
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach ihren Lieblings-Verein,  
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude  
ist doppelte Freude.

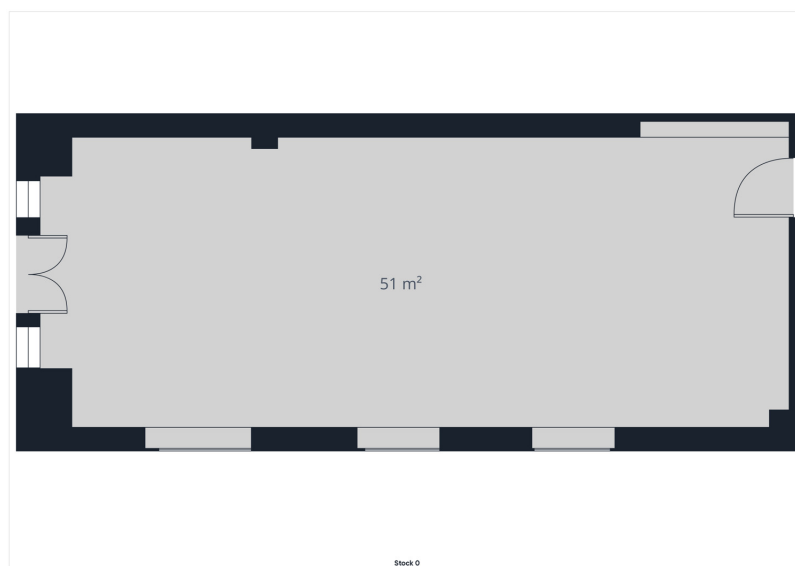
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Mehrfamilienhaus dessen Grundmauern aus dem Jahr 1804 stammen. Mit einer Wohn- und Praxisfläche von ca. 564,59 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 237 m<sup>2</sup>, bietet diese Immobilie mit ihren 18 Zimmern, darunter 14 Schlafzimmer, ein erhebliches Platzangebot und eignet sich ideal als Basis für ein großzügiges Wohnen oder eine Aufteilung in mehrere marktgängige Einheiten. Das Gebäude befindet sich in einer zentralen Lage mit Blick auf das malerische Schloss Johannesburg und verbindet historischen Charme mit attraktivem Potenzial. Die Architektur des Hauses zeugt von einer langen Geschichte, und obwohl es in Teilen renovierungsbedürftig ist, bietet es die Grundlage für eine stilvolle und anspruchsvolle Wohnumgebung. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2015, was bedeutet, dass bestimmte Segmente der Immobilie bereits auf einen neueren Stand gebracht wurden. Die Raumaufteilung dieses Objekts ist durchdacht gestaltet und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Etagen sind mit einer Kombination aus Etagenheizung und Zentralheizung ausgestattet, sodass das Haus energiesparend beheizt werden kann. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, bietet jedoch zahlreiche Potenziale für individuelle Anpassungen und Verbesserungen. Ein Highlight der Immobilie ist der kleine Balkon, der einen Rückzugsort im Freien bietet und gleichzeitig einen herrlichen Blick auf die historische Umgebung ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus steht unter dem Aspekt des historischen Bauens und bietet damit eine solide Grundlage für Investoren, die ein Interesse an der Erhaltung und Aufwertung historischer Gebäude haben. Der vorhandene Raum und das Ausbaupotenzial bieten zudem vielfältige Möglichkeiten für eine rentable Gestaltung als Renditeobjekt. Mit seinen 4 Badezimmern ist die Immobilie so ausgestattet, dass sowohl der Komfort als auch die Funktionalität für eine größere Anzahl von Bewohnern gewährleistet sind. Die zentrale Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an das infrastrukturelle Netz der Umgebung, einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Für Interessenten, die den Wert historischer Bausubstanz zu schätzen wissen und einen Beitrag zur Erhaltung und Neugestaltung leisten möchten, bietet dieses Mehrfamilienhaus eine spannende Herausforderung mit Perspektive. Eine Besichtigung wird empfohlen, um die Vielfalt und den Charakter der Immobilie sowie die Möglichkeiten, die sie bietet, persönlich zu erleben. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie bietet Ihnen die Möglichkeit, Teil der Geschichte zu werden und in einem Haus mit einzigartigem Potenzial zu leben oder zu investieren. 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: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Ausstattung und Details

- + über 550 qm Wohn- und Praxisfläche
  - + eine Garage
  - + teilweise modernisiert bzw. saniert
  - + großes Erweiterungspotential durch verbrieftes Aufstockungsrecht am Nachbargrundstück
- usw.

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 248.11 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24007042 - 63739 Aschaffenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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)