Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Im Herzen von Schweinheim mit maximaler Privatsphäre

Objektnummer: 25007013

KAUFPREIS: 525.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 140 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 892 m²

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25007013
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1989
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.10.2034
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	260.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ein erster Eindruck

Verkauft wird dieses wunderbar ruhig gelegene Einfamilienhaus, welches sich zudem durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 140 m², auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 892 m² in zweiter Reihe auszeichnet. Das 1972 erbaute Architektenhaus, bietet sechs geräumige Zimmer, die sich optimal auf Ihre Bedürfnisse abstimmen lassen.

In zentraler Lage und dennoch von außen uneinsehbar, bieten vier Schlafzimmer genügend Rückzugsraum für Familie, Gäste, Freunde oder berufliche Belange. Zwei Badezimmer garantieren zusätzlichen Komfort und tragen zur Funktionalität des Hauses bei.

Da die letzte Modernisierung bereits im Jahr 1989 stattfand, bedarf es aktuell einiger Renovierungsmaßnahmen, für welche durch die solide Basis des Hauses aber beste Grundlagen herrschen.

Die Immobilie wird mit einer zentralen Öl-Heizung befeuert, die auch an kälteren Tagen für ein behagliches Wohnklima sorgt. Zusätzlich gibt es einen weiteren Kaminofen, welcher mit Holz betrieben wird.

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: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ausstattung und Details

+ Modernisierungskosten auf Energieeffizienzklasse "B" ca. 150.000 EUR
+ großzügiges ebenes Grundstück mit südwestlicher Ausrichtung
+ solides Architektenhaus als Basis zur individuellen Entfaltung
+ zentrale und dennoch äußerst ruhige Lage
+ optionales Baufeld für eine weitere Doppelhaushälfte
+ moderne Grundrissgestaltung

uvm.

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer der TOP Wohngebiete Aschaffenburgs. Der Stadtteil ist durch eine hervorragende Anbindung nur gut 10 Minuten vom Zentrum entfernt, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet liegt zu gleich nur wenige Fußminuten direkt vor Ihrer Haustüre.
Aschaffenburg zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und 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 erhaltenSie auch über diesen kleinen Film auf YouTube https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 260.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com