

Aschaffenburg

Modernsanierte Eigentumswohnung im Herz-Jesu Viertel

Property ID: 25007021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91,47 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

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

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

At a glance

Property ID	25007021
Living Space	ca. 91,47 m ²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1960
Type of parking	1 x Garage, 45 EUR (Rent)

Purchase Price	370.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	116.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

The property



Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

The property



Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

The property



Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

The property



Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

The property



**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 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

A first impression

Diese sanierte, vermietete Etagenwohnung aus dem Jahr 1960 bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare mit höherem Raumanspruch. Die Wohnung wurde zuletzt 2021 umfassend modernisiert und erfüllt aktuelle Wohnstandards.

Diese überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit vier Zimmern, darunter drei flexibel nutzbare Schlafzimmer – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet.

Ein eigener Keller- und Dachbodenraum bieten wertvolle Abstellfläche. Die Waschmaschine findet bequem Platz in der Wohnung; alternativ steht ein gemeinschaftlicher Waschkeller zur Verfügung.

Für Fahrräder ist ein eigener Kellerraum vorhanden. Besonders interessant: Durch Öffnung des angrenzenden ehemaligen Tankraums lässt sich die Stellfläche unkompliziert erweitern – ideal für Radliebhaber.

Ein weiteres Highlight ist der stillgelegte Kamin. In der Wohnung dient er bereits als moderne Leitungsführung und eröffnen gleichzeitig enormes Potenzial für eine zukünftige Solarnutzung des Dachs – ein klarer Mehrwert für die Zukunft.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Garage im Nachbarhof anzumieten (45 € monatlich) – ein seltenes Plus in dieser Lage.

Mit monatlichen Rücklagen von ca. 50 € und Betriebskostenvorauszahlungen von 256 € ist die Kostenstruktur transparent und gut planbar.

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: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

Details of amenities

- + komplett saniert inkl. Elektrik, Wasser, Gas - sowie neue Zuleitungen
 - + Glasfaser
 - + Keller und Dachbodenraum
 - + Waschküche und Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
 - + Fahrradkeller
 - + Balkon
 - + Garage im Hof zur Miete
 - + neue Elektrik
 - + neue Gastherme
 - + Möglichkeit für Solarthermie
- uvm.

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

All about the location

Die Wohnung befindet sich im charmanten Herz-Jesu-Viertel, einem der gefragtesten und lebenswertesten Stadtteile Aschaffenburgs. Bekannt für seine zentrale Lage, die hervorragende Infrastruktur und das angenehme Wohnumfeld, verbindet das Viertel urbanes Flair mit ruhiger Wohnqualität.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Arztpraxen und Apotheken – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist bequem erreichbar. Familien profitieren von einer Vielzahl an nahegelegenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Das Herz-Jesu-Viertel zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung aus: Der Hauptbahnhof Aschaffenburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Frankfurt, Würzburg und darüber hinaus. Auch die Autobahnanschlüsse A3 und A45 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Pendler besonders zu schätzen wissen.

Gleichzeitig bietet das Viertel mit seinen zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Schönbusch-Park oder dem Mainufer ideale Möglichkeiten zur Entspannung im Freien. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach das Verweilen im Grünen – hier ist für jede Lebenslage gesorgt.

Die gewachsene Nachbarschaftsstruktur mit ihrem angenehmen, ruhigen Wohnklima rundet die hohe Lebensqualität ab. Wer zentrales Wohnen mit einer entspannten Atmosphäre verbinden möchte, findet im Herz-Jesu-Viertel den idealen Ort zum Leben.

Möchtest du die Lagebeschreibung auch in einer etwas kürzeren Version für ein Exposé?

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com