

Aschaffenburg / Schweinheim

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

CODE DU BIEN: 24007065

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.019 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007065
Surface habitable	ca. 200,67 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1960
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

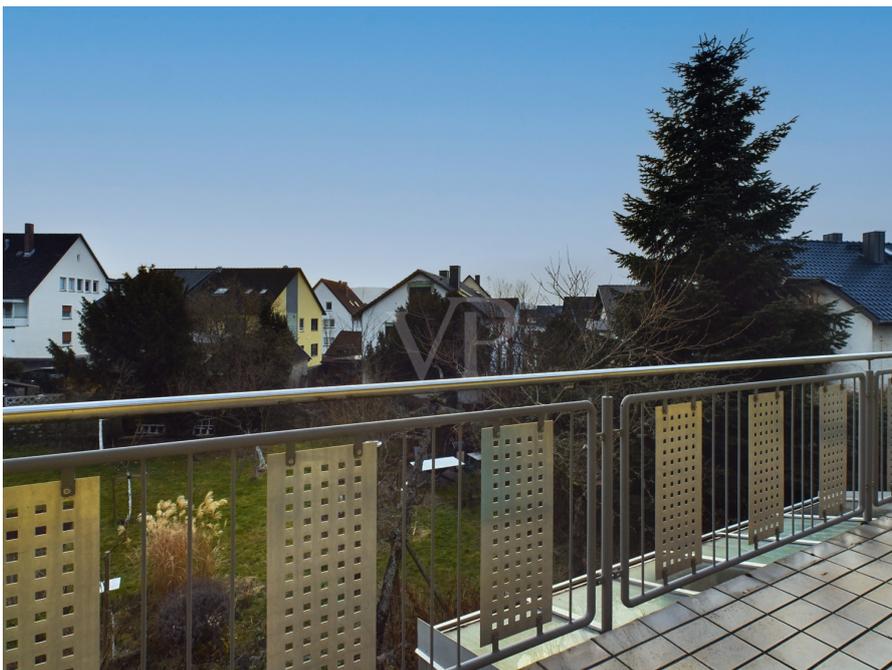
CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	162.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



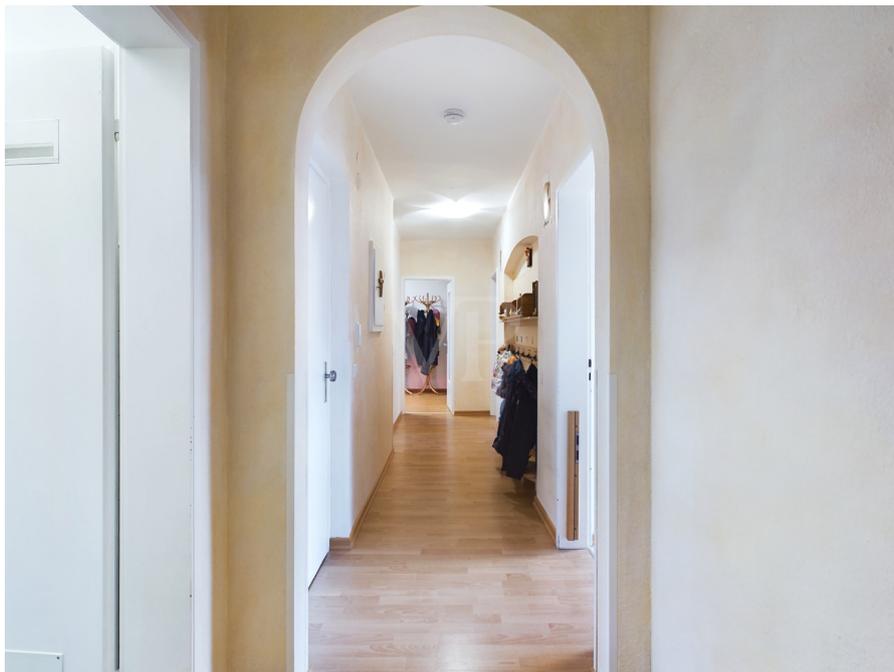
CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



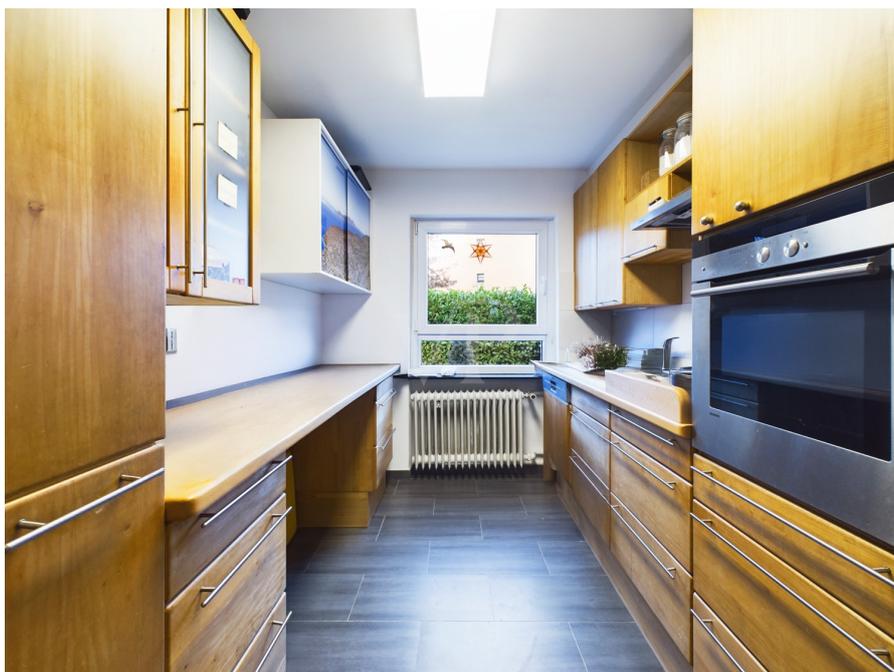
CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



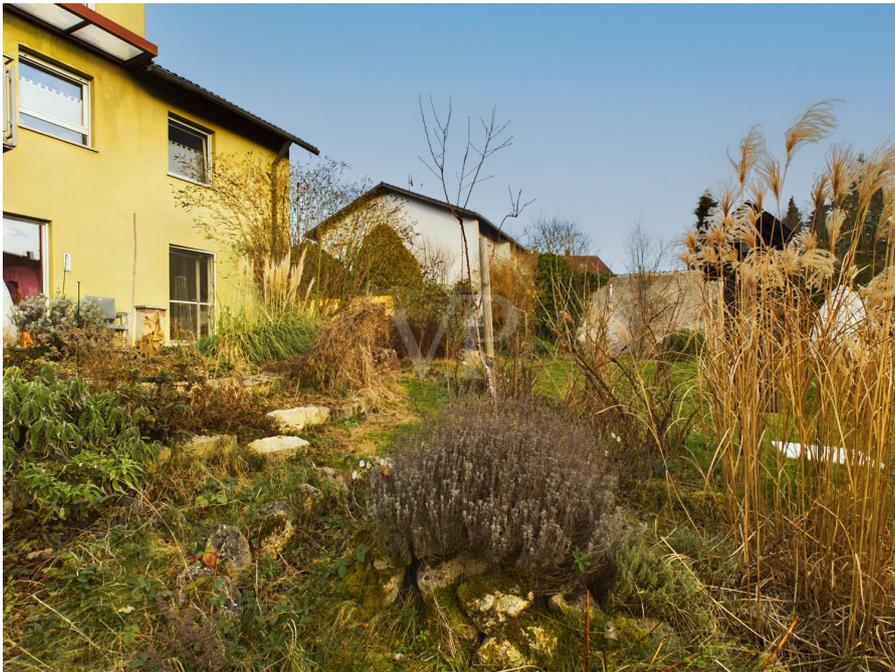
CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



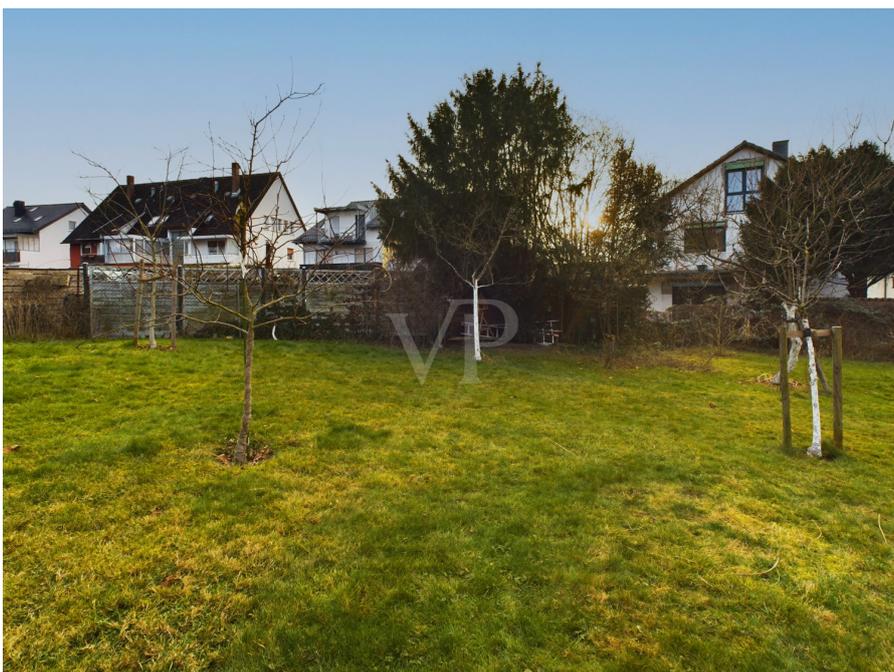
CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960, welches 2017 umfassend modernisiert wurde. Dieses ansprechende Objekt bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 200,67 m<sup>2</sup>, die sich über drei Ebenen erstreckt, und befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.019 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauausführung und die Vielzahl an Neuerungen, die im Zuge der letzten Modernisierungen umgesetzt wurden. Das Haus verfügt über insgesamt neun Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer, die ideal für große Familien oder als Anlageobjekt mit Vermietungspotenzial geeignet sind. Zwei Badezimmer komplettieren die Raumaufteilung und bieten ausreichend Platz für alle Bewohner. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Zusätzlich sorgen punktuell Infrartheizungen für eine wohlige Atmosphäre. Eines der Highlights der Immobilie ist die südwestliche Ausrichtung, die eine optimale Sonneneinstrahlung gewährleistet und den Wintergarten in warmes Licht taucht – ein perfekter Ort, um die Nachmittagsstunden zu genießen. Die Doppelgarage bietet zudem ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Das Grundstück erlaubt eine weitere Bebauung nach §34 BauGB, und sogar eine Bauvoranfrage liegt bereits vor. Diese Tatsache eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung des vorhandenen Raumes. Die Lage des Objekts ist besonders ansprechend, da sie eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Verkehrswege bietet, was kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen wichtigen Einrichtungen sicherstellt. Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld eine angenehme Wohnqualität. Die Verbindung aus Wohnfläche, Grundstücksgröße und Standortvorteil macht das Objekt zu einer attraktiven Wahl. 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!

CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Détails des commodités

- + über 1.000 qm großes Grundstück
- + bebaubar nach §34 BauGB
- + aktuelle Bauvoranfrage vorhanden
- + solide Bauausführung mit viele Neuerungen
- + Glasfaser
- + perfekte Ausrichtung in südwestlicher Lage
- + beliebte Lage mit sehr guter Anbindung
- + über 200 qm Wohnfläche auf 3 Ebenen
- + Garage mit Rolltor
- + Wintergarten
- + teils Echtholzmosaikparkett (Eiche und Ahorn)
- uvm.

**CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim**

## Tout sur l'emplacement

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 erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 162.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

CODE DU BIEN: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
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)