

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Im Herzen von Schweinheim!

CODE DU BIEN: 25007017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 426 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – 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: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007017
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1989
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

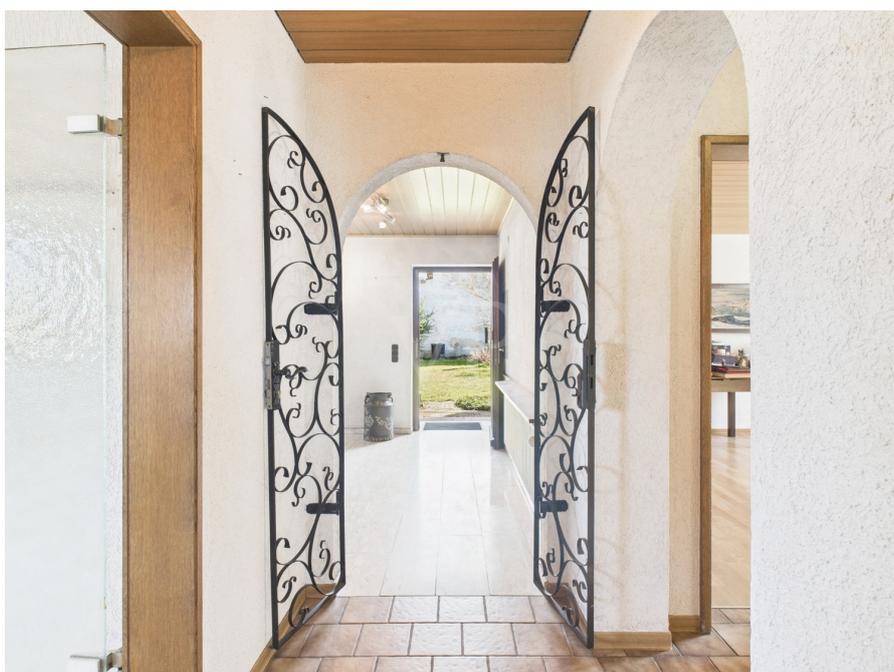
CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	21.10.2034	Consommation d'énergie	260.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Une première impression

Verkauft wird dieses wunderbar ruhig gelegene Einfamilienhaus, welches sich zudem durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 892 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Détails des commodités

- + großzügiges ebenes Grundstück mit südwestlicher Ausrichtung
  - + solides Architektenhaus als Basis zur individuellen Entfaltung
  - + zentrale und dennoch äußerst ruhige Lage
  - + moderne Grundrissgestaltung
  - gemeinsame Zufahrt über Nachbargrundstück
- uvm.

**CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – 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: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 260.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Contact

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)