

Aschaffenburg / Schweinheim

# Großzügiges Mehrfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

Property ID: 24007065

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.019 m<sup>2</sup>

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

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

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## At a glance

Property ID	24007065	Purchase Price	985.000 EUR
Living Space	ca. 200,67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2017
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1960		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	162.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



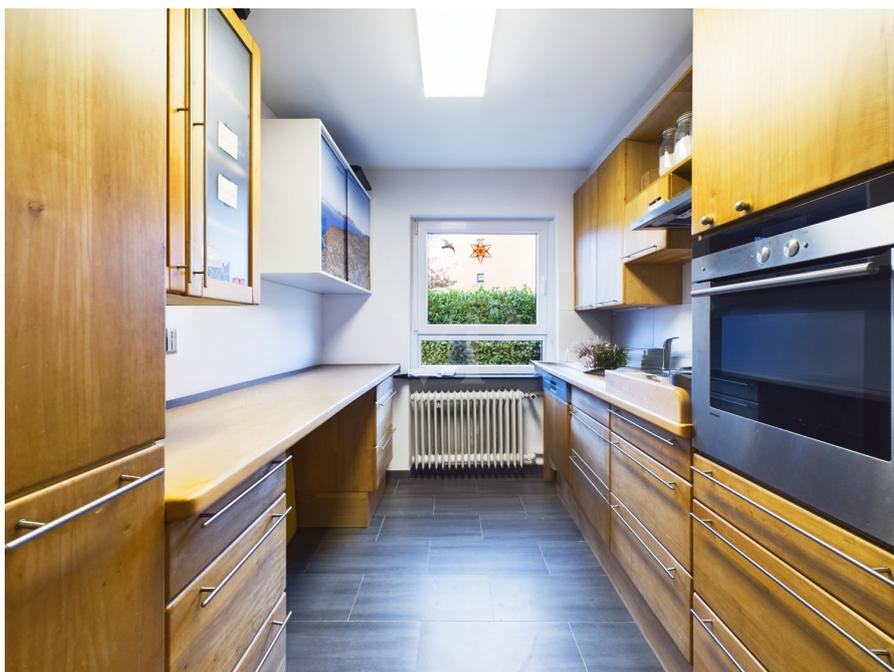
Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



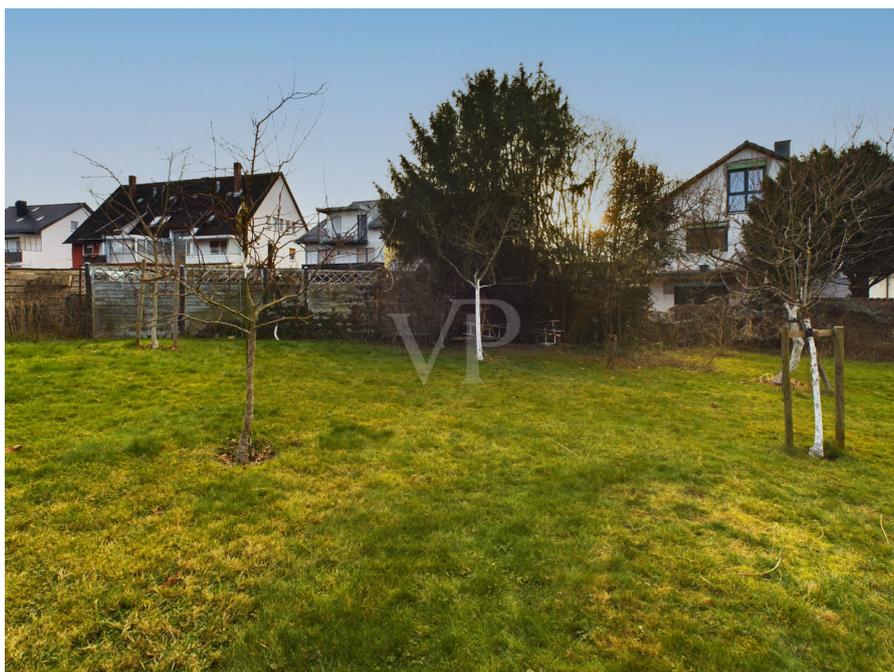
Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## The property



Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## A first 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 Infrarotheizungen 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!

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Details of amenities

- + 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.

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## All about the location

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>

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Other information

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.

Property ID: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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