Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Einmal zahlen, dreimal wohnen!

***Property ID: 25007020***

**PURCHASE PRICE:** 850.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 307 $m^2$ • **ROOMS:** 13 • **LAND AREA:** 1.064 $m^2$

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**


- 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: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25007020 |
| Living Space | ca. 307 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 13 |
| Bedrooms | 9 |
| Bathrooms | 5 |
| Year of construction | 1972 |
| Type of parking | 2 x Car port, 2 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 850.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1989 |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 21.10.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 260.20 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1972 |

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

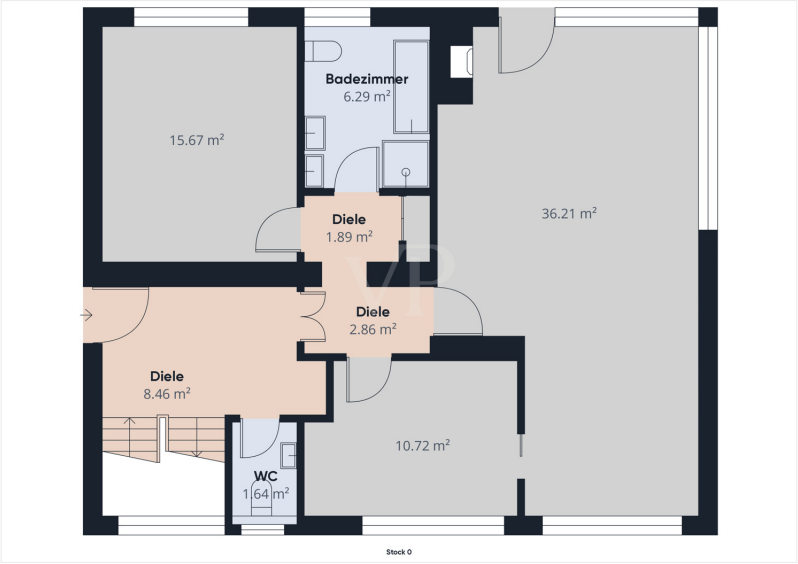
# The property

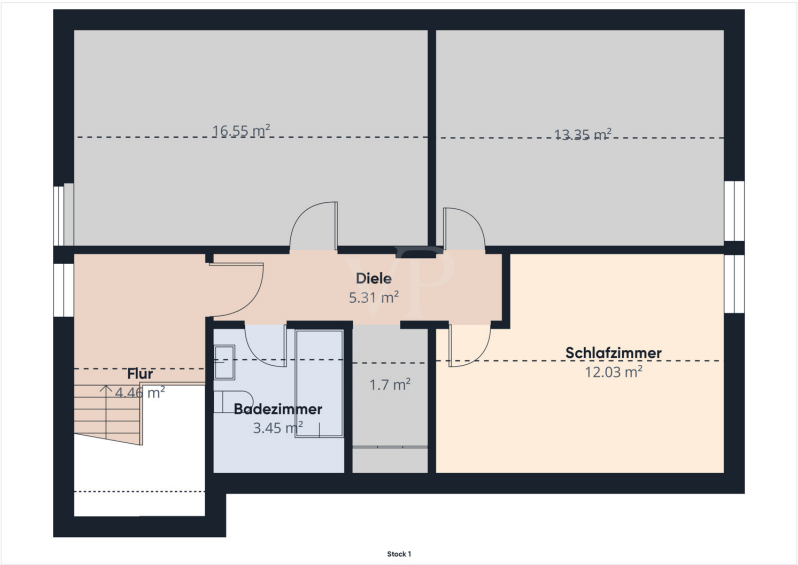
**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# 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: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# A first impression

Zum Verkauf steht ein Gebäudeensemble, bestehend aus einem 2-Familienhaus und einem Einfamilienhaus im Herzen von Schweinheim.

***

Im Zentrum steht dieses wunderbar ruhig gelegene Einfamilienhaus, welches sich zudem durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 140 m², auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 846 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.

***

Ergänzt wird das Ensemble durch ein der Straße anliegendes Zweifamilienhaus welches individuelles Wohnen mit einem gemütlichen Ambiente vereint. Dieses befindet sich auf einem Grundstück von ca. 218 m². Die im Jahr 1926 erbaute Immobilie befindet sich in einem gut erhaltenen und modernen Zustand, da die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2002 erfolgte. Mit einer Wohnfläche von ca. 166 m² bietet dieses Haus reichlich Platz für verschiedene Wohnkonzepte und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die auf die Bedürfnisse von Familien oder auch auf die Nutzung als Mehrgenerationenhaus ausgerichtet ist.

Das Vorderhaus bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die sich auf zwei Wohneinheiten verteilen. Diese Flexibilität ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern,

eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen und die Räume nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die insgesamt 3 Badezimmer bieten dabei zusätzlichen Komfort und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl ohne Engpässe im Alltag.

Bilder und Grundrisse diese Anwesens, erhalten Sie gerne auf Nachfrage.

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: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Details of amenities

Der Energieausweis des Vorderhauses weist folgende Daten aus:
- Energieausweis erstellt am 25.10.2024
- Energieausweis gültig bis24.10.2034
- Endenergiebedarf 193,8 kWh
- Energieeffizienzklasse F
- wesentlicher Energieträger Gas
- Baujahr lt. Energieausweis 1926

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# All about the location

Das Objekt befindet sich in einem 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

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Other information

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.

**Property ID: 25007020 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com