

Aschaffenburg / Schweinheim

# Charmante Villa mit Geschichte und eigenem Park

*CODICE OGGETTO: 25007002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232,4 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.420 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25007002                 |
| Superficie netta    | ca. 232,4 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 8                        |
| Camere da letto     | 5                        |
| Bagni               | 3                        |
| Anno di costruzione | 1955                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.500.000 EUR                                                                   |
| Casa                               | Villa                                                                           |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1996                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.02.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 355.65 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1955                |



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

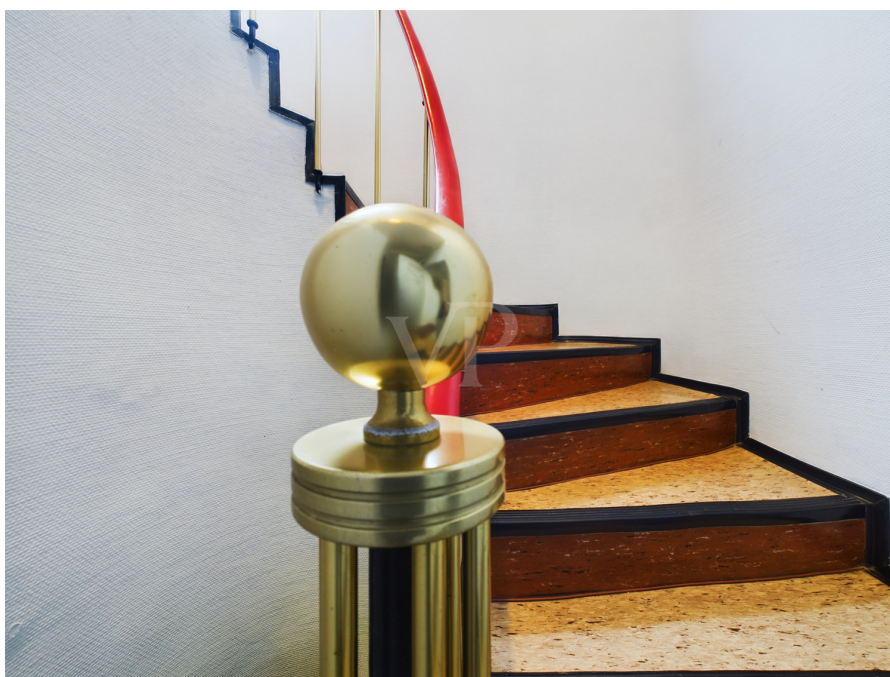
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà





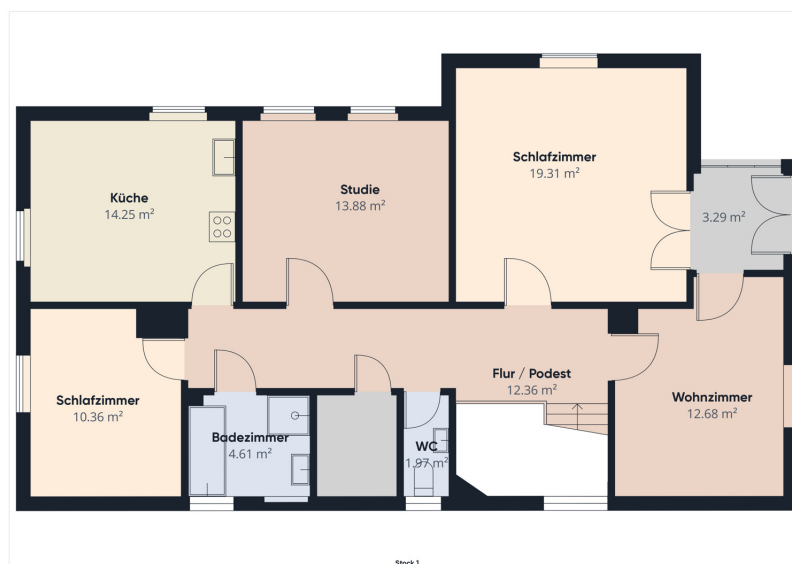
CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## La proprietà

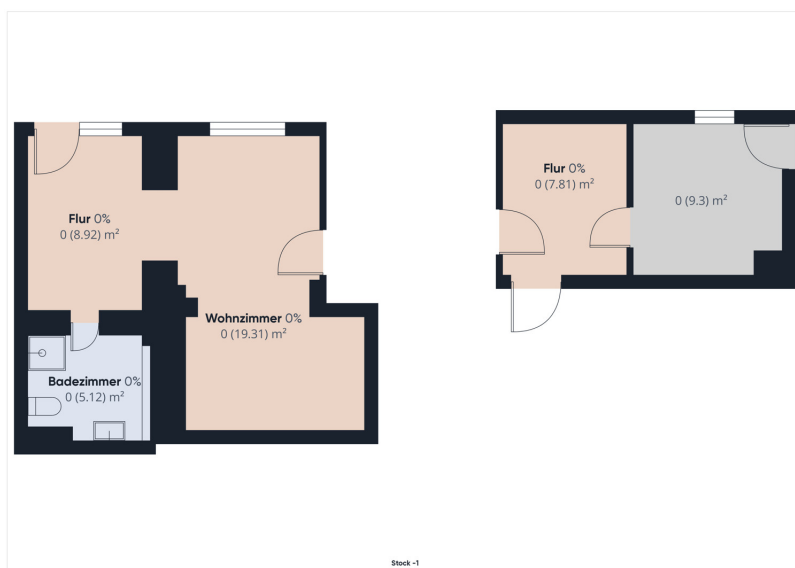


CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim**

## Una prima impressione

Diese eindrucksvolle Villa aus dem Jahr 1955 steht auf einem weitläufigen 1.420 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die in drei Bereiche gegliederten ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Denn aktuell wird das Erdgeschoss von der Eigentümerin bewohnt, welche hier ein Wohnrecht auf Lebenszeit besitzt, und gerne auch noch ein paar Jahre bleiben möchte.

Das Obergeschoss hingegen ist aktuell vermietet. Die hier erzielten Mieteinnahmen stehen selbstverständlich dem neuen Eigentümer zu Verfügung. Alternativ können die Räume natürlich auch selbst bezogen werden.

Egal zu welcher Option Sie tendieren, Sie bekommen nicht nur eines der schönsten Anwesen in Aschaffenburg, sondern die Zeitzeugin inklusive, die Ihnen alles Wissenswerte zu dessen Vergangenheit berichten kann.

Mit acht Zimmern, darunter fünf großzügige Schlafzimmer, sowie zwei Bädern eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder repräsentatives Wohnen. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der weitläufige Wohnbereich ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvolle Wohnlandschaft, Bibliothek oder Hobbyraum.

Eine große Terrasse und gepflegte Außenanlagen laden zum Entspannen im Freien ein, während das Grundstück vielfältige Gestaltungsspielräume bietet. Die letzte Modernisierung im Jahr 1995 hat die Villa auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und die solide Bausubstanz bewahrt.

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!



**CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim**

## Dettagli dei servizi

- + traumhaftes Grundstück
- + herrschaftliches Anwesen in sehr gepflegtem Zustand
- + hochwertige Aluminiumfenster
- + Einliegerwohnung im Souterrain
- + Mieteinnahmen
- eingetragenes Wohnrecht im Erdgeschoss

**CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim**

## Tutto sulla posizione

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>



**CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 355.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

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 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.

**CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

**Tel.:** +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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