

Aschaffenburg

# Zentrale Neubauwohnung

Objektnummer: 24007037

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007037	Mietpreis	1.100 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	200 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Etagenwohnung
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	15.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



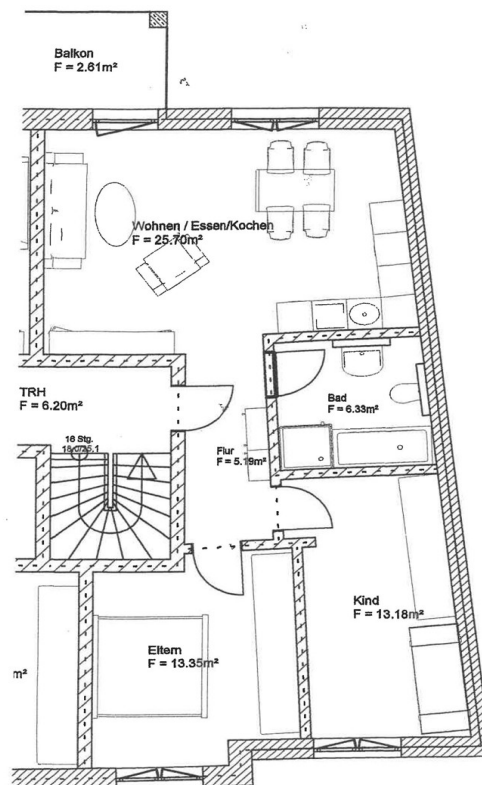
Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Grundrisse



18<sup>5</sup>

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

Die in 2024 fertiggestellte Wohnung ist ab sofort zum Erstbezug bereit und bietet modernes Wohnen in zentraler Lage. Mit 3 Zimmern, darunter 2 geräumige Schlafzimmer, Abstellraum, neuer Küche, sowie einem modernen Badezimmer, erfüllt die Wohnung alle Ansprüche an Komfort und Funktionalität. Der große Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der frischen Luft ein. Außerdem steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Die effiziente Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima in allen Räumen. Durch die hochwertige Bauweise und edlen Materialien besticht die Wohnung mit Langlebigkeit und eleganter Optik. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar. Die hervorragende Anbindung ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit aller Stadtteile und erhöht die Lebensqualität.

**Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden 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>



Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 15.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Objektnummer: 24007037 - 63739 Aschaffenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)