

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

# Spielwiese für Entdecker, Entwickler und Erbauer

Objektnummer: 24007035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.075.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 2.468 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

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

Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007035
Wohnfläche	ca. 209,2 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1959
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.075.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	09.11.2033	Endenergiebedarf	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	E

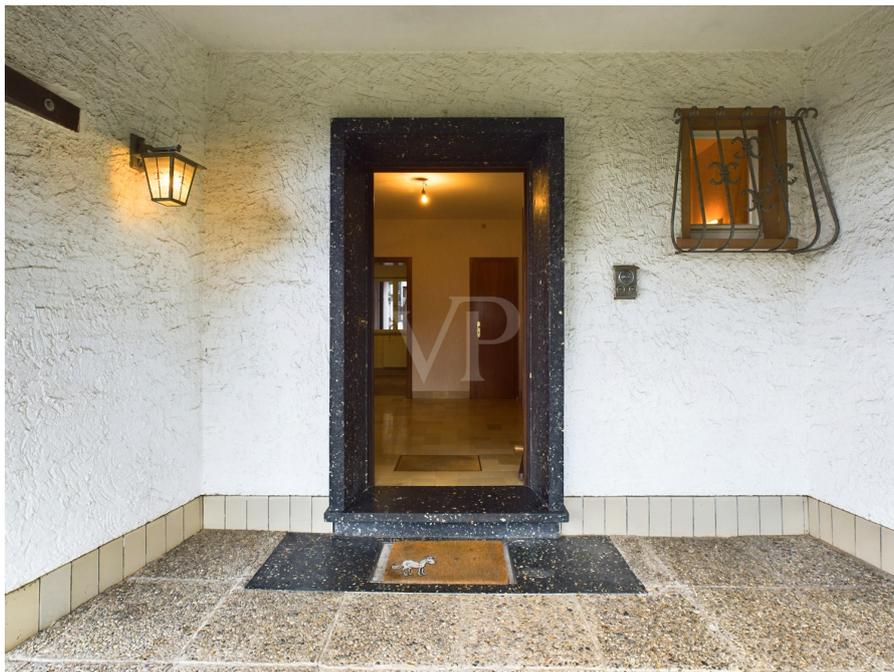
Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



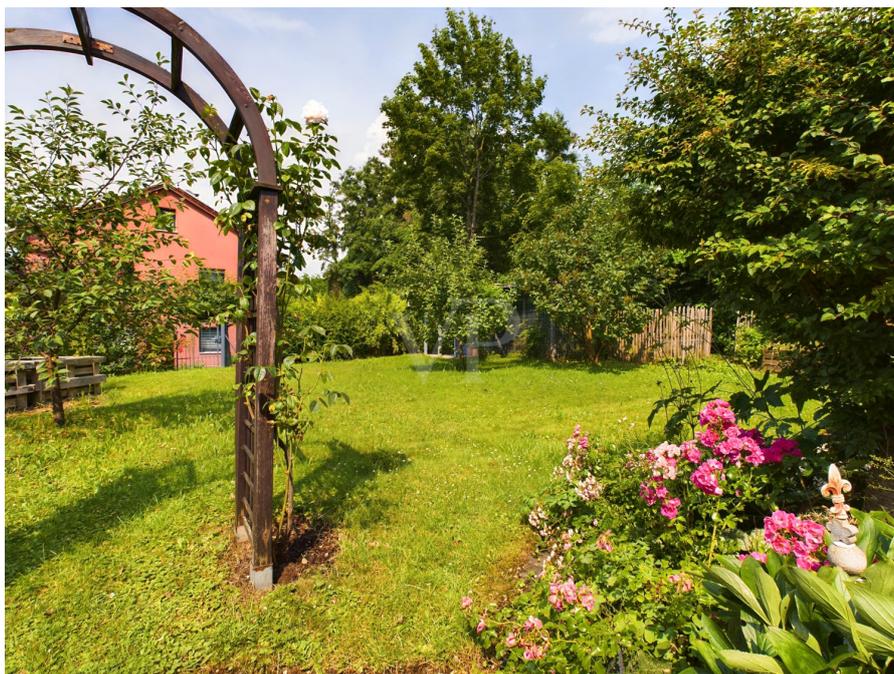
Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



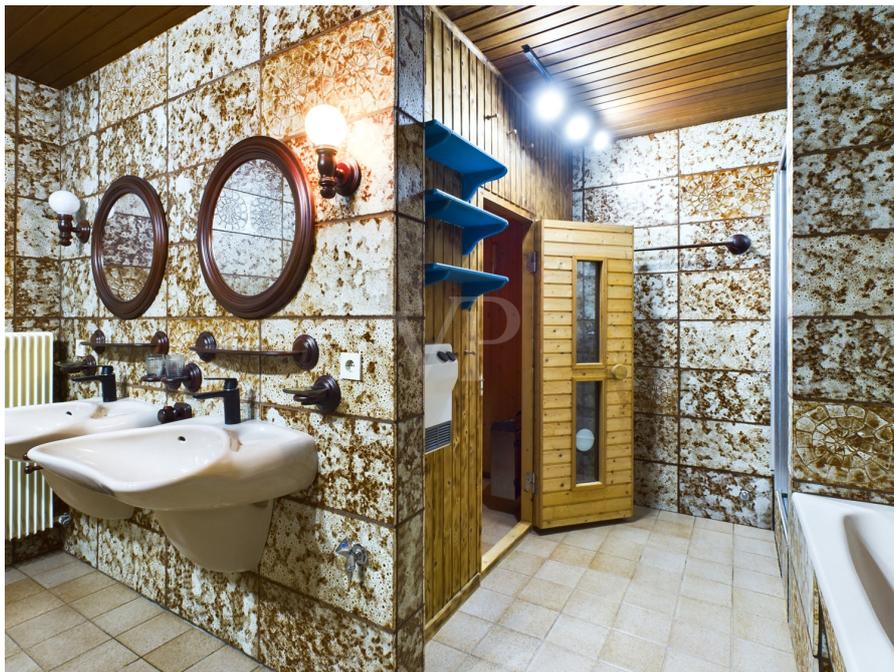
Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Die Immobilie



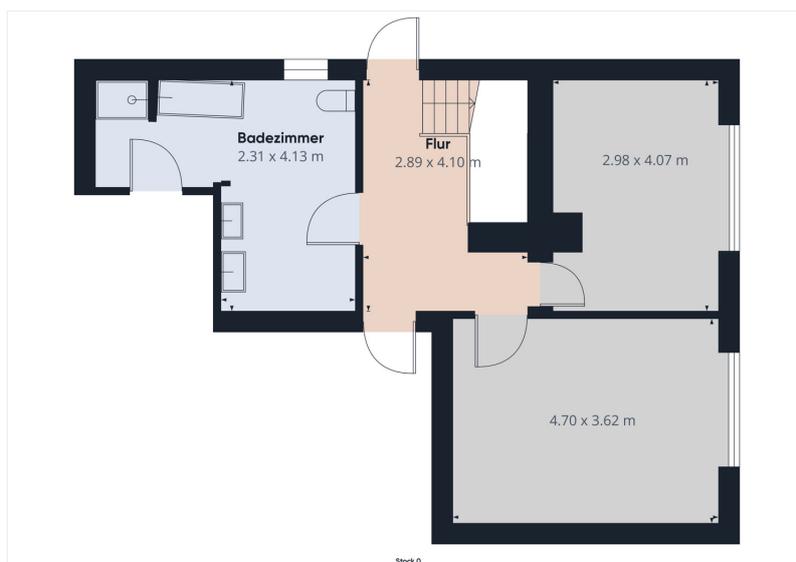
Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

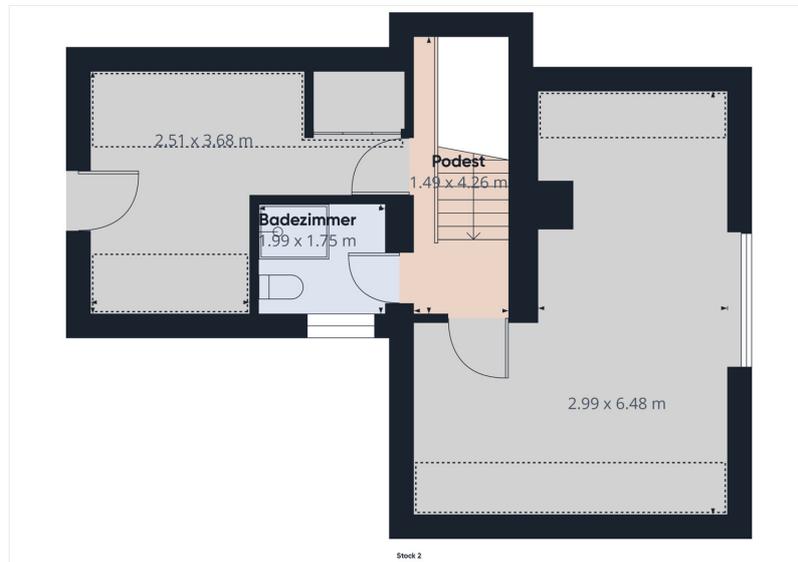
## Die Immobilie



Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Grundrisse





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: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Ein erster Eindruck

Dieses Anwesen im Alzenauer Stadtteil Wasserlos, bietet seinen zukünftigen Besitzern ein Maximum an Entfaltungsmöglichkeiten für die direkte Nutzung, bei Bedarf eine solide Basis zur Renovierung oder für einen Neubau in erhabener Lage. \*\*\* Im westlichen Teil des insgesamt 2.864 qm großen Grundstücks liegt ein wunderschöner Bungalow aus dem Jahr 1959, der mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Das Haus verfügt über 4.5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer und Gäste-WC. Die Ölheizung ist defekt, die Öltanks sind leer und stillgelegt. Das Objekt wird deshalb als unbeheizt veräußert. Der Bungalow verfügt zudem über eine Terrasse mit Außenkamin, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Ruhe des parkähnlichen Gartens genießen kann. Die Immobilie beeindruckt neben ihrer klassischen Bauweise, besonders auch durch ihre einmalige Lage mit Blick bis nach Frankfurt am Main und in den Taunus. \*\*\* Im östlichen Teil befindet sich ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976, welches mit einer Wohnfläche von ca. 111,2 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Gartenfläche die perfekte Umgebung für Entspannung und Erholung. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, zwei Badezimmer, Sauna und Gäste-WC. Zwei Terrassen bieten zusätzlichen Platz im Freien, um die frische Luft zu genießen. 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!

Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Ausstattung und Details

- + ruhige Waldrandlage
- + große Bebauungsfläche
- + Terrasse zum Garten mit Pergola
- + überdachte großzügige Terrasse über der Doppelgarage
- + weitere Terrasse mit Außenkamin
- + drei Garagen
- + unverbauter Fernblick
- + großzügige Gartenfläche
- + Sauna
- + Nutzgarten
- u.v.m.

Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## Alles zum Standort

Alzenau – die nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

**Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

## 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)