

Aschaffenburg

# Einzigartige Anlagechance mit Charme

Objektnummer: 24007048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 570 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 24 • GRUNDSTÜCK: 919 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

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

Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007048	Kaufpreis	1.500.000 EUR
Wohnfläche	ca. 570 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	24		
Schlafzimmer	16		
Badezimmer	8		
Baujahr	1900	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	29 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

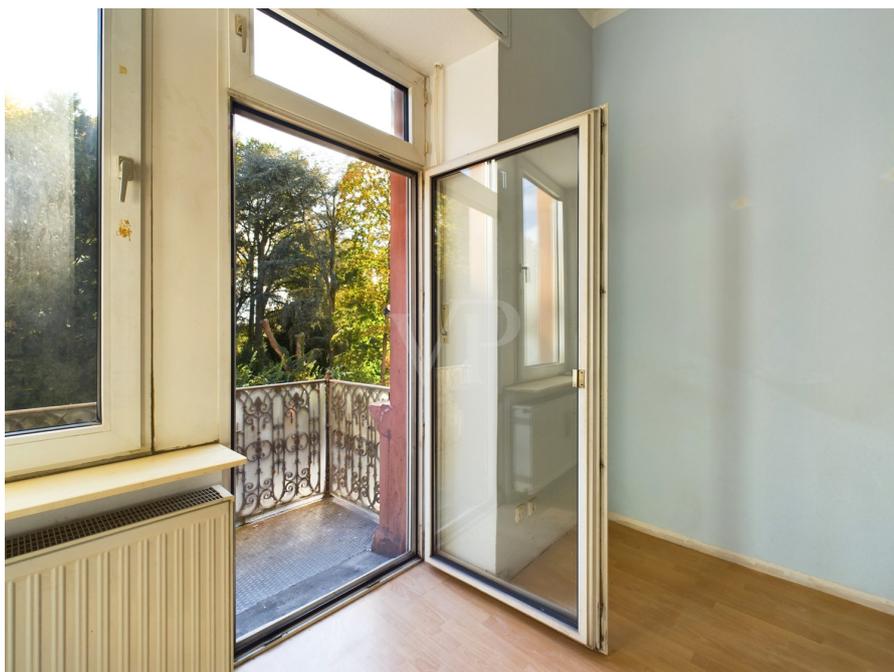
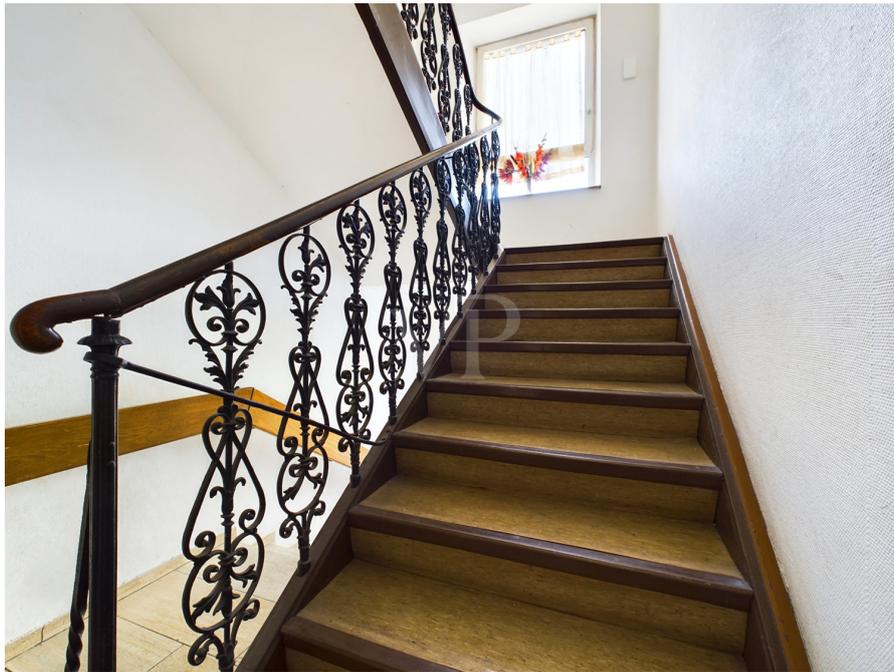
Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	155.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



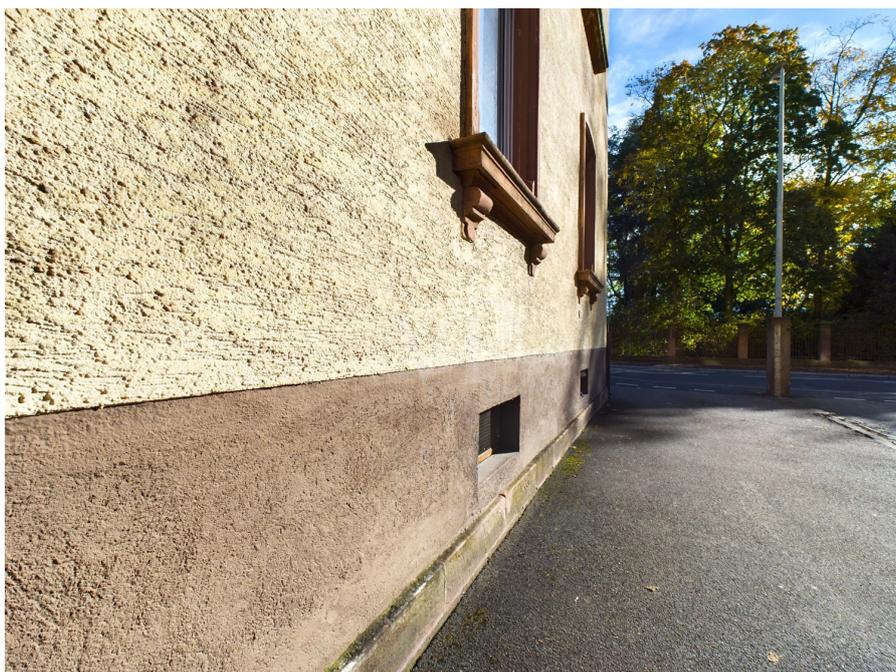
Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



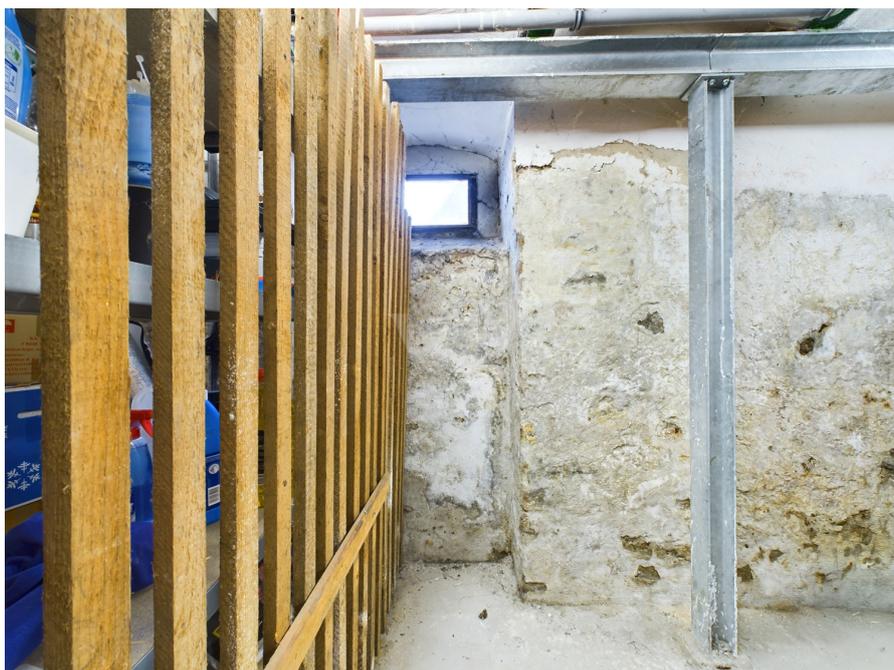
Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1900 erbaut wurde und sich bis heute in einem gepflegten Zustand präsentiert. Diese Immobilie befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 570 m<sup>2</sup>. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 919 m<sup>2</sup> und bietet im hinteren Bereich ausreichend Platz für vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Aktuell sind dort 23 der insgesamt 29 Stellplätze untergebracht. Die weiteren sechs Parkplätze befinden sich vor dem Gebäude. Das Haus verfügt insgesamt über acht Wohneinheiten, von denen aktuell sechs vermietet sind. Bei Neuvermietung und Entwicklung ist hier von einer überdurchschnittlichen Mietrendite auszugehen. Mit seiner historischen Bauweise trägt das Haus den Charme vergangener Zeiten, wurde jedoch stets gepflegt, um zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Die großzügigen Räume mit hohen Decken schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten Platz für individuelle Einrichtungskonzepte. 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: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Ausstattung und Details

- + Potential für den Neubau von ca. 240 qm Wohn-/Nutzfläche
- + sofortige Mieteinnahmen
- + neue Brennwerttherme
- + zeitgemäße Grundrisse
- + Wintergarten
- + solide Basis
- usw.

**Objektnummer: 24007048 - 63739 Aschaffenburg**

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Den Park des Pompejanum Aschaffenburg vor der Tür, der Main und Bahnhof in nur 5 Gehminuten Entfernung erreichbar, sind absolute Pluspunkte dieser Immobilie. 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: 24007048 - 63739 Aschaffenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 155.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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: 24007048 - 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)