

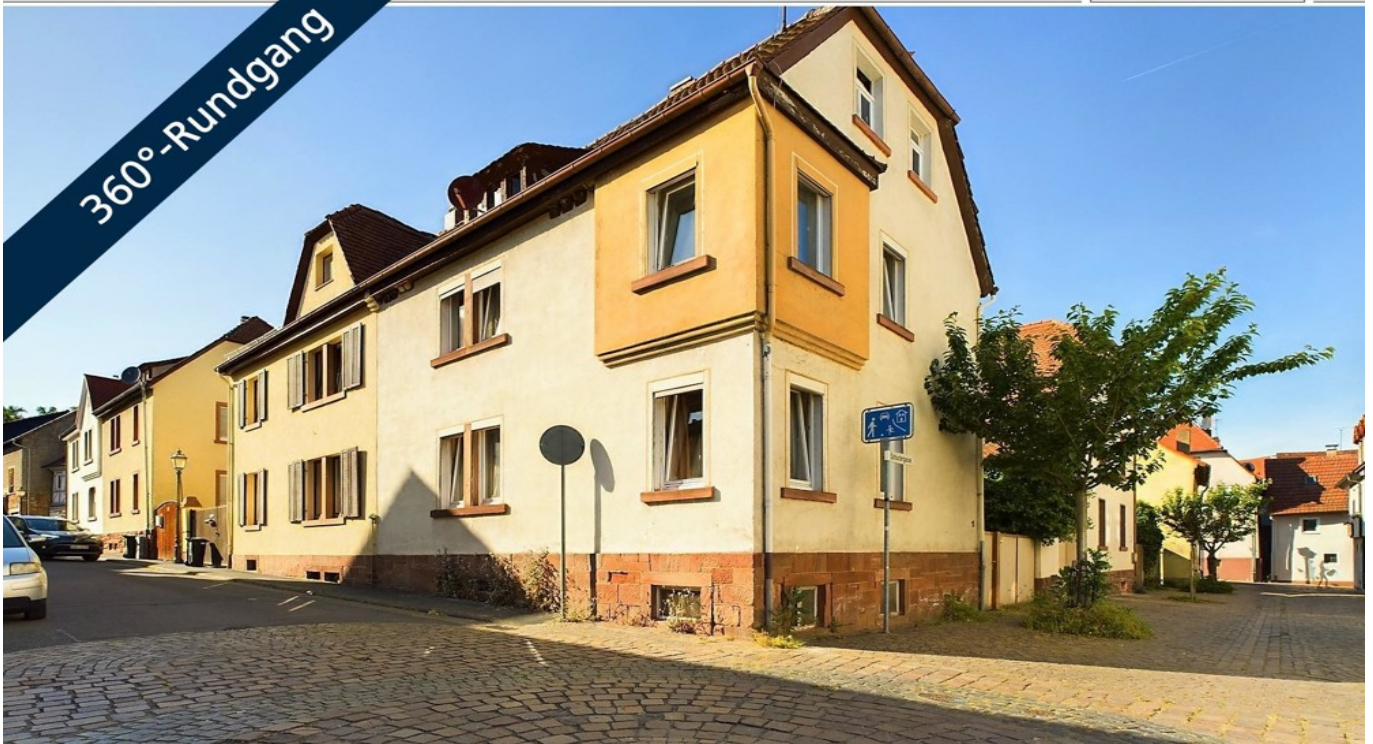
Obernburg am Main

# Altstadt Juwel im Dornröschenschlaf

Objektnummer: 23007015

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 140 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Auf einen Blick

Objektnummer	23007015	Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	12.09.2024		
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	389.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Die Immobilie



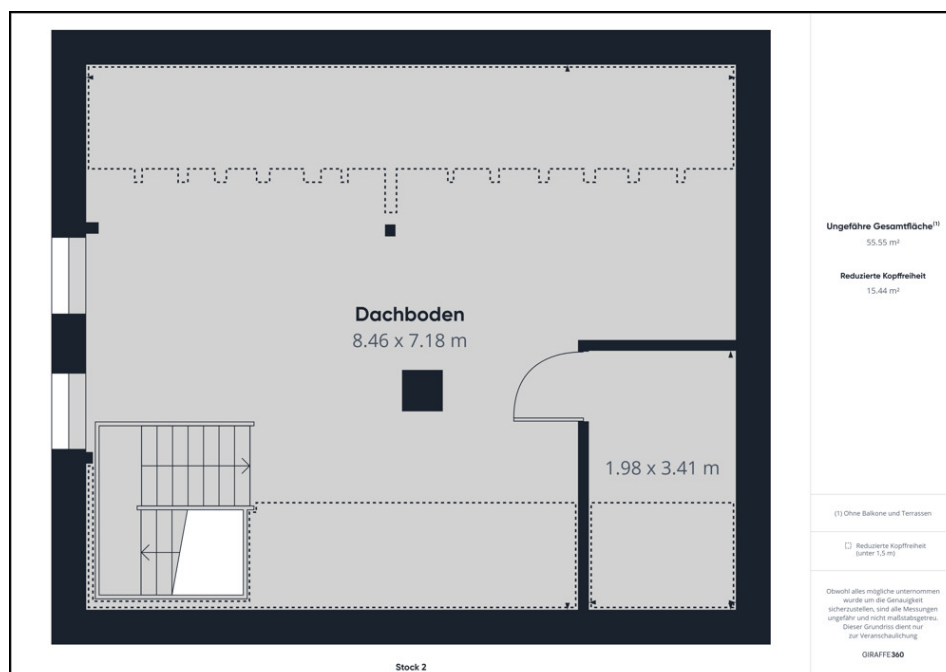
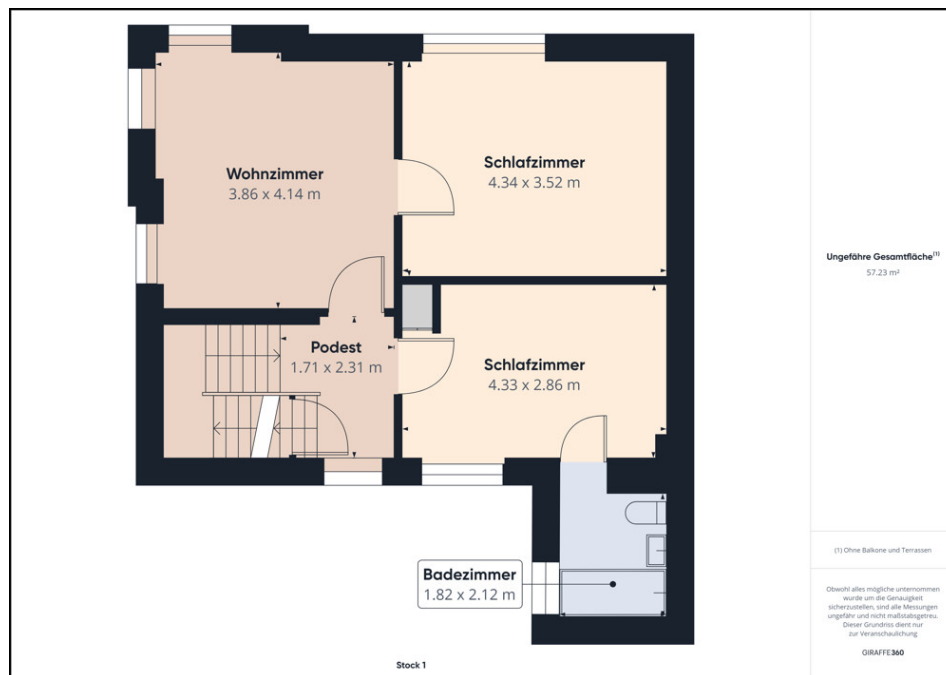
Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und ist ideal für handwerklich begabte Käufer, die ein solides Haus nach den persönlichen Vorstellungen gestalten wollen. Das Haus bietet mit drei Schlafzimmern und einem Dachboden mit Ausbaupotenzial genügend Platz für eine Familie. Mit etwas Geschick und Kreativität lässt sich hier ein wunderbares Zuhause schaffen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage und ermöglicht ein Leben ohne Straßenlärm und Verkehrslärm. Wer gerne abseits des Trubels der Stadt leben möchte, findet hier die perfekte Möglichkeit, seine eigene Oase der Ruhe und Erholung zu gestalten. Die Nähe zum Main mit seinem herrlich angelegtem Uferbereich rundet das Angebot ab und lädt zum verweilen ein. 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: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Alles zum Standort

Willkommen in Obernburg am Main, einer idyllischen Stadt am Ufer des Mains. Die charmante Gemeinde liegt etwa 40 Kilometer südöstlich von Frankfurt am Main und bietet eine perfekte Balance zwischen Naturschönheit und historischem Erbe. Die gut erhaltene Altstadt mit ihren mittelalterlichen Fachwerkhäusern verbindet sich harmonisch mit moderner Architektur. Umgeben von grünen Hügeln und Wäldern ist Obernburg ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Frankfurt machen die Stadt zum attraktiven Ziel für Besucher aus aller Welt. Genießen Sie die Ruhe und Gelassenheit dieser zauberhaften bayerischen Gemeinde und entdecken Sie ihre einzigartige Atmosphäre.

Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 389.15 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923. 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. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. **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. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns,



Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23007015 - 63785 Obernburg am Main

## 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)