

Aschaffenburg / Obernau

# Ein bisschen Farbe braucht es schon...

Objektnummer: 24007017

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



KAUFPREIS: 358.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 390 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

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

Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007017
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	358.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	262.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.05.2034	Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



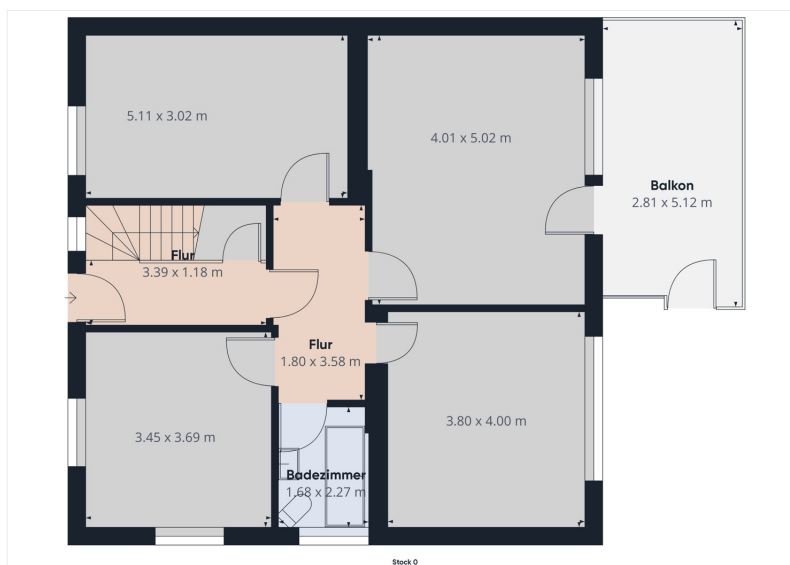
Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Oberrau

## 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: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige 2-Familienhaus, welches in Form einer Doppelhaushälfte im Jahr 1958 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 390 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, sowie zwei Küchen. Der Zustand der Immobilie setzt etwas handwerkliches Geschick oder zusätzliches Kapital zur Modernisierung voraus, was dafür allerdings persönlichen Freiraum zur individuellen Gestaltung bietet. Die Ausstattungsqualität ist einfach, bietet jedoch eine solide Basis für Ihre Investition. Ein Highlight der Immobilie sind die 2 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick in den großzügigen Garten schweifen lassen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass es sowohl für Familien als auch für Pendler geeignet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. 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: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Ausstattung und Details

- + große Terrasse
  - + schöner Balkon
  - + zwei Kamine
  - + Garage mit Schuppen
  - + Elektrik im Erdgeschoss bereits erneuert
  - + Kunststofffenster mit Doppelverglasung in ca. 70 % der Räume
- etc.

Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Alles zum Standort

Aschaffenburgs jüngster Teil ist Obernau. Erst am 1. Mai 1978 wurde Obernau ein Stadtteil von Aschaffenburg. Mit Obernau gewann Aschaffenburg neuen Lebens- und Entwicklungsraum auf der rechten Mainseite. Aus dem Jahr 1191 stammt die erste, im wahrsten Sinn des Wortes urkundliche, Erwähnung des heutigen Stadtteils. Damals schenkte Erzbischof Konrad von Mainz „Oberenheim“ der Stiftskirche Aschaffenburg. 1594 wurde der Ort dann erstmals als Obernau auf einer Spessartkarte verzeichnet. Eine gewisse Blüte erlebte Obernau Mitte des 18. Jahrhunderts: Das Dorf wuchs und mehr und mehr Handwerksbetriebe siedelten sich an. Es entstanden Gasthöfe und neue Wohnhäuser. Obernau zeichnete sich darüber hinaus durch ein ständiges Bevölkerungswachstum aus. Nach dem Anschluss bemühten sich die Obernauer, eine eigene Identität im sportlichen und kulturellen Bereich zu bewahren. So sichert der 1961 gegründete Vereinsring Obernau die kameradschaftliche Unterstützung und Zusammenarbeit der Vereine und damit ein erfolgreiches Bestehen der Vielfalt in Sport und Kultur. Die Stadt Aschaffenburg ist in rund 10 Minuten, der Flughafen Frankfurt in ca. 30 Minuten zu erreichen. Zudem gibt es einen eigenen Bahnhof, der Sulzbach mit dem Hauptbahnhof in Aschaffenburg, wie auch weiterführenden Schulen und der TH verbindet.

Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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.

Objektnummer: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## 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)