

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ihr Zuhause auf der Sonnenseite des Lebens

Objektnummer: 24007055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,37 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 472 m²

Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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

Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24007055
Wohnfläche	ca. 127,37 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	263.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.10.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



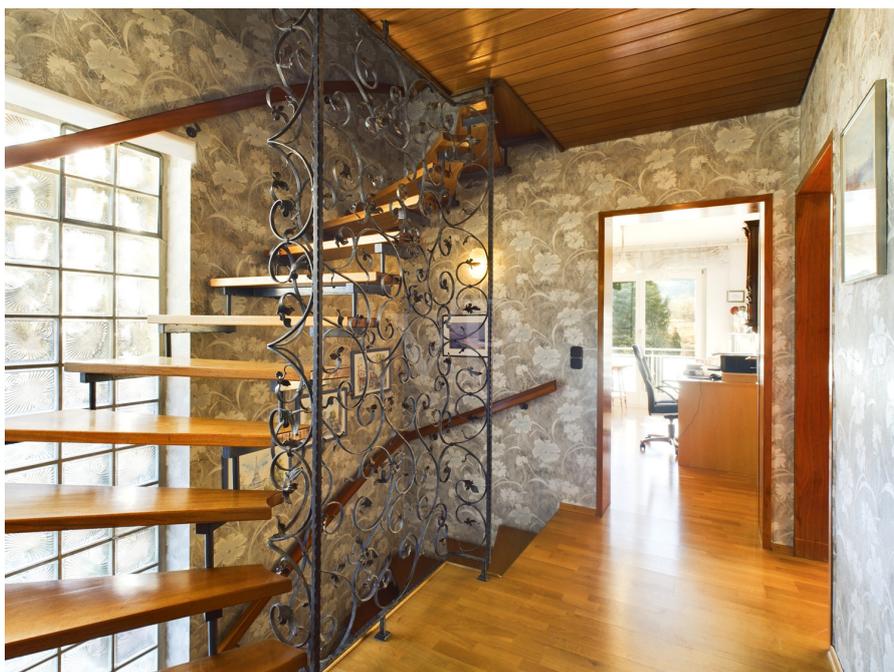
Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



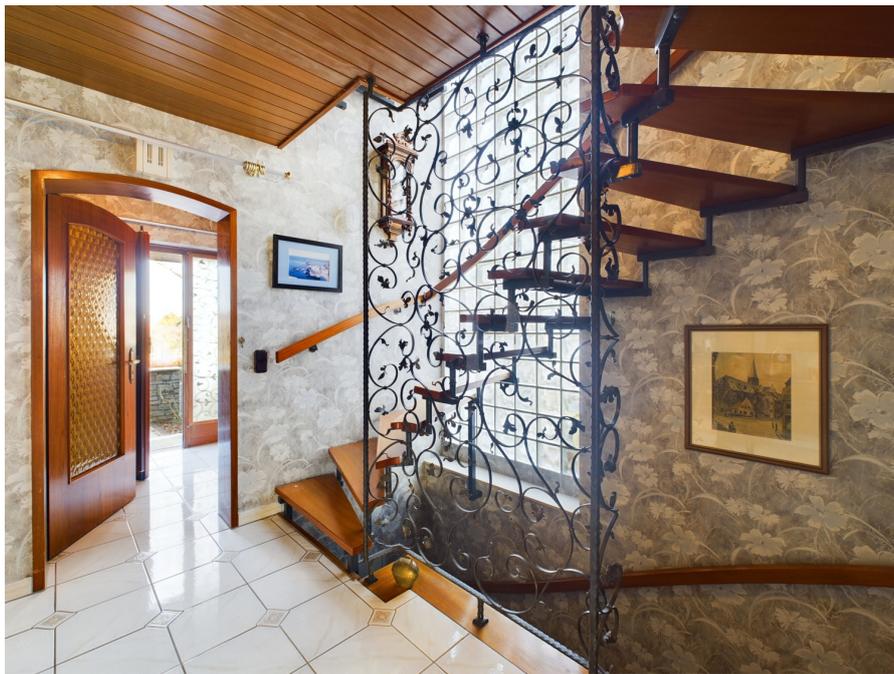
Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie



Gutes tun beim Immobilienkauf!

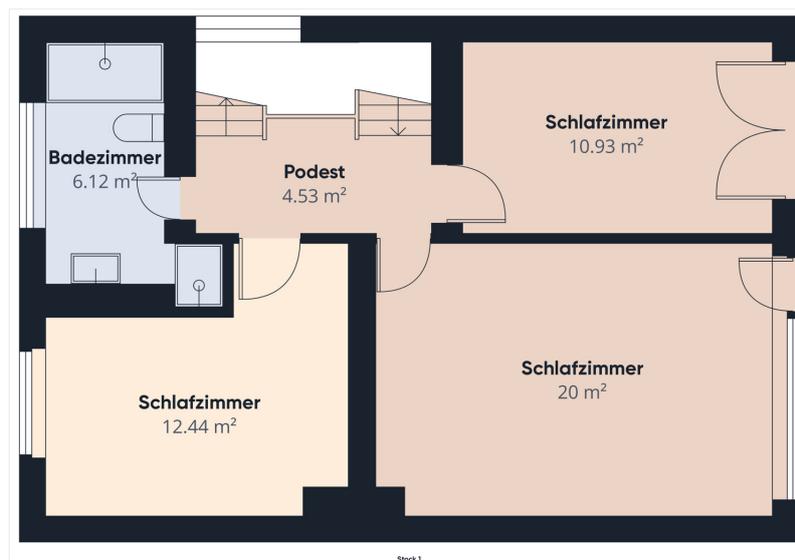
Als Käufer und Verkäufer einer Immobilie erhalten Sie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro – für einen anerkannt gemeinnützigen Verein Ihrer Wahl. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

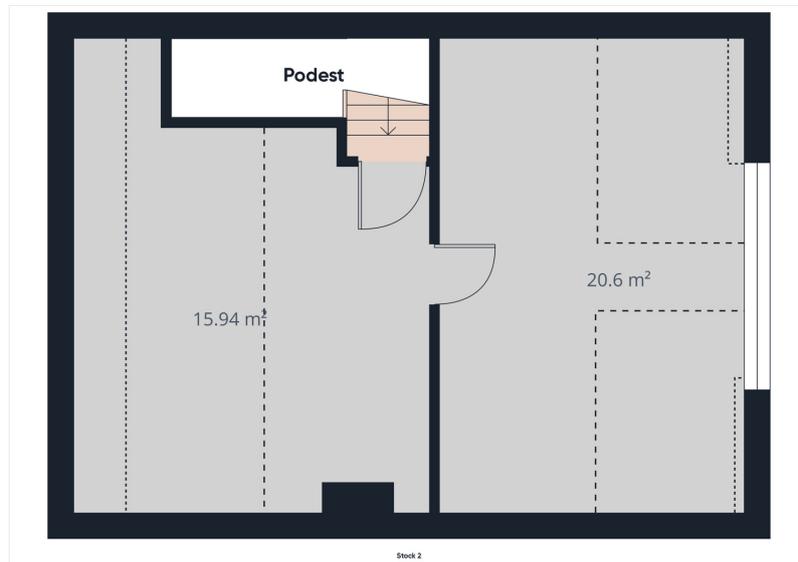


von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg
T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus aus dem Jahr 1969, das auf 127,37 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 472 m² alles für ein gemütliches Zuhause bietet. Das Haus verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für Familien oder Paare eignen. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zur Terrasse und zum weitläufigen Garten. Dieser überzeugt mit einem unverbaubaren Blick und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Kinder, Gartenliebhaber oder entspannte Stunden im Freien. Eine moderne Gas-Zentralheizung (2020) sorgt für Effizienz und Komfort, und durch geplante Modernisierungen lässt sich das Potenzial des Hauses noch weiter entfalten. Insgesamt bietet diese Immobilie eine attraktive Kombination aus ausreichend Wohnraum, einem großen Garten mit idealer Ausrichtung und einer Lage, die Ruhe und gute Anbindung verbindet. Ein ideales Zuhause für Ihre Wohnträume! 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: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ausstattung und Details

- + perfekte Lage
 - + Garten in südwestlicher Ausrichtung
 - + solide Bausubstanz
 - + äußerst gepflegter Zustand
 - + Dachausbau und Erneuerung der Bäder sowie Fenster auf der Südseite im Jahr 1991
 - + elektrische Rollläden
 - + zwei große Markisen
 - + Garage in Überlänge
- uvm.

Objektnummer: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer der TOP Wohngebiete Aschaffenburgs. Der Stadtteil ist durch eine hervorragende Anbindung nur gut 10 Minuten vom Zentrum entfernt, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet liegt zu gleich nur wenige Fußminuten direkt vor Ihrer Haustüre. Aschaffenburg zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und 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: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 263.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com