

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Einfamilienhaus in Alleinlage und herrlichem Garten

Property ID: 24007034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111,2 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 621 m²

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

At a glance

Property ID	24007034	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 111,2 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2007
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 0 m ²
Year of construction	1976	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	139.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.11.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



**Kennen Sie schon
unsere soziale Komponente beim
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

**500
EUR**

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



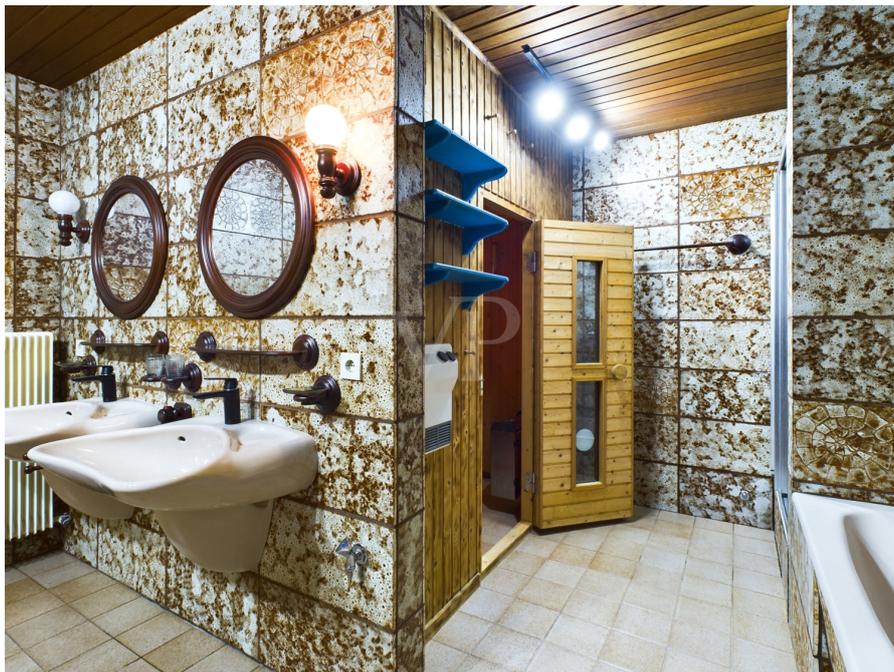
Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property



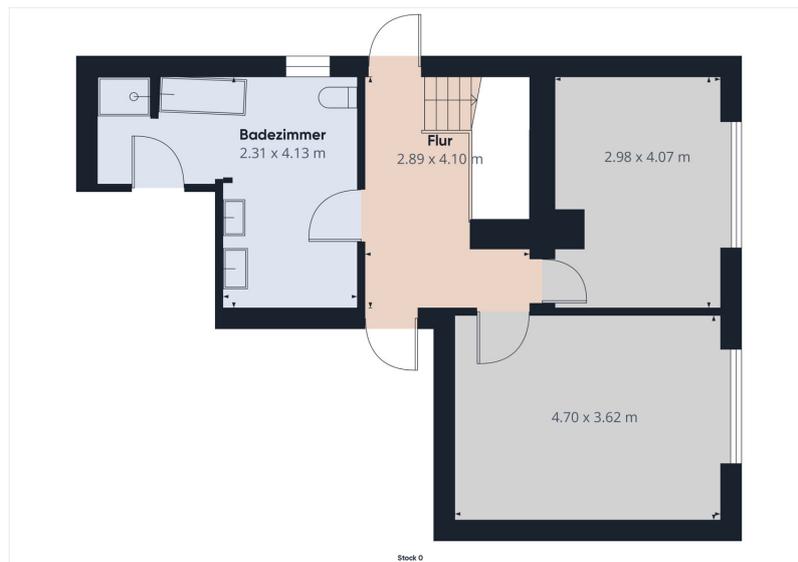
Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

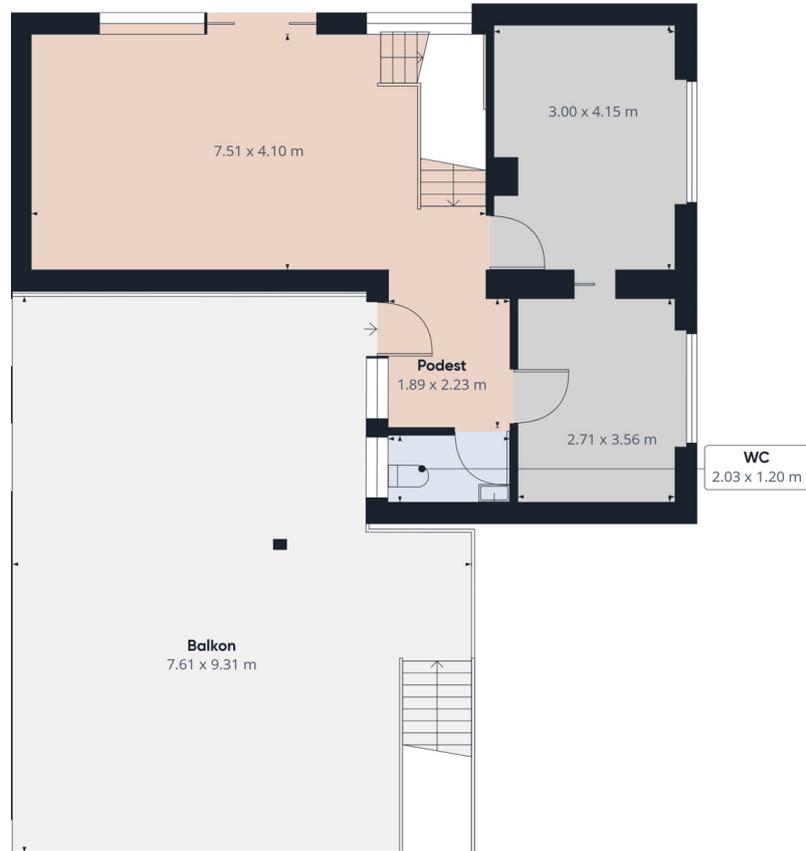
The property



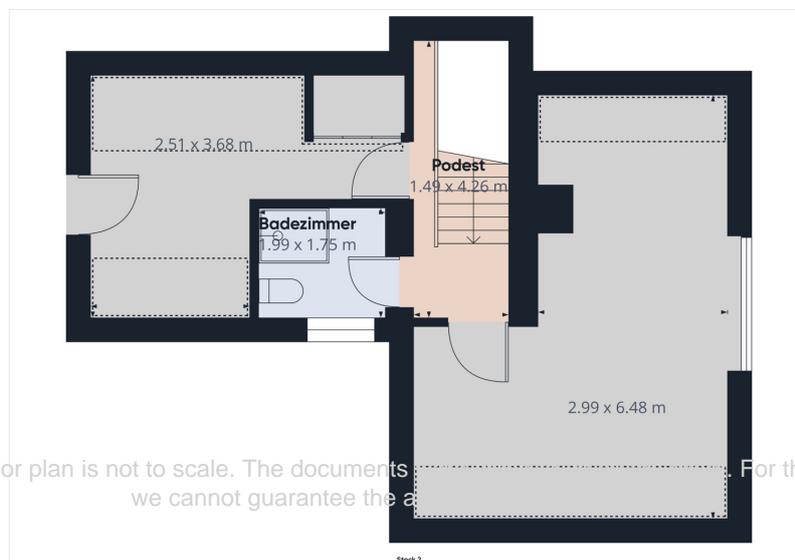
Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Floor plans





Stock 1



This floor plan is not to scale. The documents are for information only. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the data.

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet eine Wohnfläche von ca. 111,2 m² und befindet sich auf einem 621 m² großen Grundstück in ruhiger Waldrandlage. Mit einem unverbauten Fernblick und einer großzügigen Gartenfläche bietet dieses Haus 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. Der nebenstehende, sowie teilweise angebaute Bungalow aus dem Jahre 1959 auf einem Grundstück mit 1.847 m² wird separat angeboten, kann auf Wunsch aber auch in Kombination erworben werden. 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!

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Details of amenities

- + ruhige Alleinlage
- + großzügige Terrasse zum Garten mit Pergola
- + zweite überdachte Terrasse über den Garagen
- + zwei integrierte Garagen im Untergeschoss
- + unverbaubarer Fernblick
- + Sauna
- u.v.m.

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

All about the location

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.

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 139.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

Property ID: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com