

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Spielwiese für Entdecker, Entwickler und Erbauer

Property ID: 24007035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.075.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 209,2 m² • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 2.468 m²

Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – 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: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

At a glance

Property ID	24007035	Purchase Price	1.075.000 EUR
Living Space	ca. 209,2 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2007
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	9.5	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 0 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	1959		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Energy Data

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

Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

The property



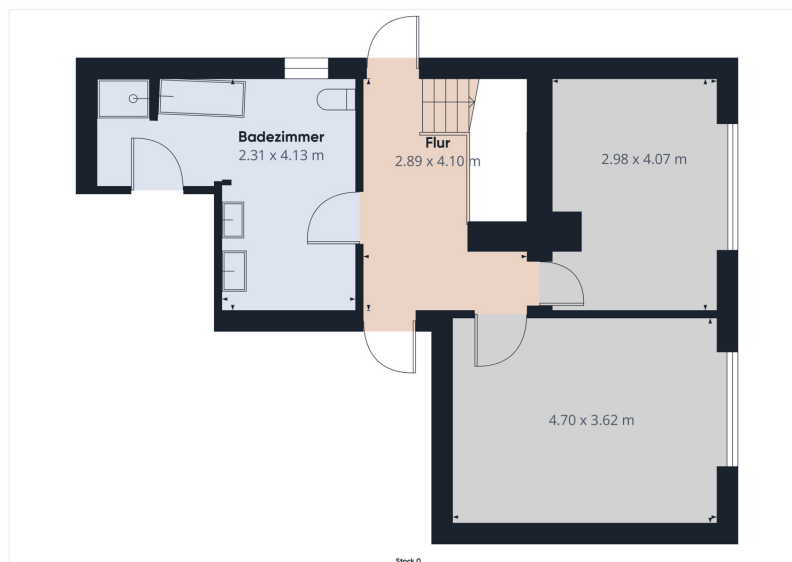
Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

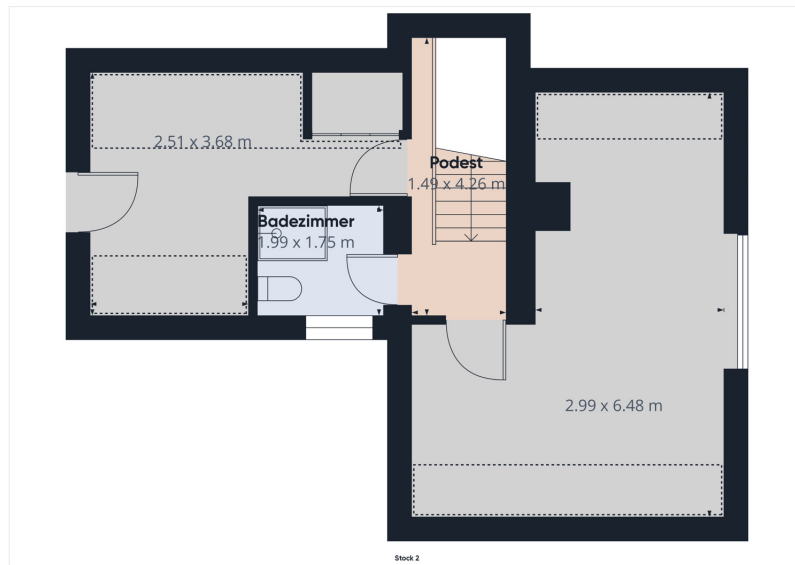
The property



Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

A first impression

Dieses Anwesen im Alzenauer Stadtteil Wasserlos, bietet seinen zukünftigen Besitzern ein Maximum an Entfaltungsmöglichkeiten für die direkte Nutzung, bei Bedarf eine solide Basis zur Renovierung oder für einen Neubau in erhabener Lage. *** Im westlichen Teil des insgesamt 2.864 qm großen Grundstücks liegt ein wunderschöner Bungalow aus dem Jahr 1959, der mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² viel Platz für individuelle Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bietet. Das Haus verfügt über 4.5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer und Gäste-WC. Die Ölheizung ist defekt, die Öltanks sind leer und stillgelegt. Das Objekt wird deshalb als unbeheizt veräußert. Der Bungalow verfügt zudem über eine Terrasse mit Außenkamin, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Ruhe des parkähnlichen Gartens genießen kann. Die Immobilie beeindruckt neben ihrer klassischen Bauweise, besonders auch durch ihre einmalige Lage mit Blick bis nach Frankfurt am Main und in den Taunus. *** Im östlichen Teil befindet sich ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976, welches mit einer Wohnfläche von ca. 111,2 m² und einer großzügigen Gartenfläche 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. 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: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Details of amenities

- + ruhige Waldrandlage
- + große Bebauungsfläche
- + Terrasse zum Garten mit Pergola
- + überdachte großzügige Terrasse über der Doppelgarage
- + weitere Terrasse mit Außenkamin
- + drei Garagen
- + unverbauter Fernblick
- + großzügige Gartenfläche
- + Sauna
- + Nutzgarten
- u.v.m.

Property ID: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – 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: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m²*a). 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: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – 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