

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Ihr Zuhause auf der Sonnenseite des Lebens

Número de propiedad: 24007055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 127,37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 24007055                  |
| Superficie habitable | ca. 127,37 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 6                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 1                         |
| Año de construcción  | 1969                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje                |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 495.000 EUR   |
| Casa                           | Chalet adosado de cabecera  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Modernización / Rehabilitación | 1991  |
| Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado energético      |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Demanda de energía final                            | 263.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 05.10.2034          | Clase de eficiencia energética                      | H                           |
| Fuente de energía                   | Gas                 | Año de construcción según el certificado energético | 1969                        |



Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad





Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



### *Gutes tun beim Immobilienkauf!*

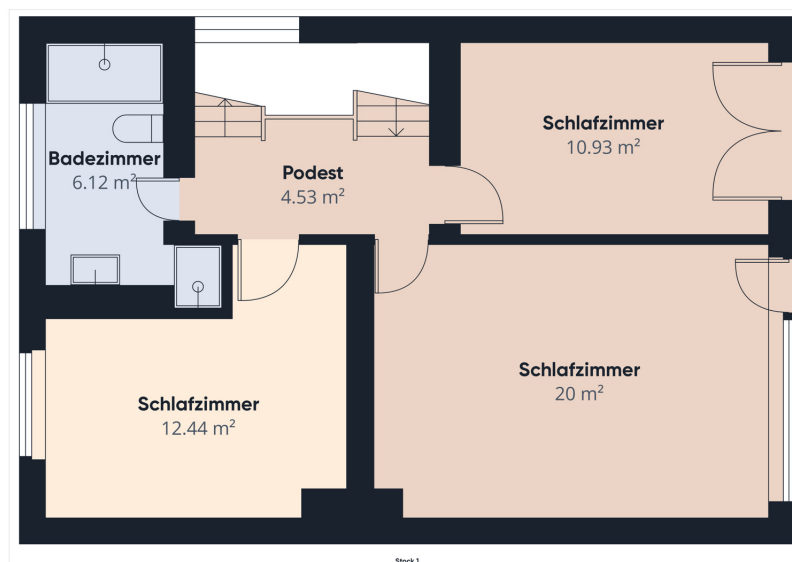
Als Käufer und Verkäufer einer Immobilie erhalten Sie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro – für einen anerkannt gemeinnützigen Verein Ihrer Wahl. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

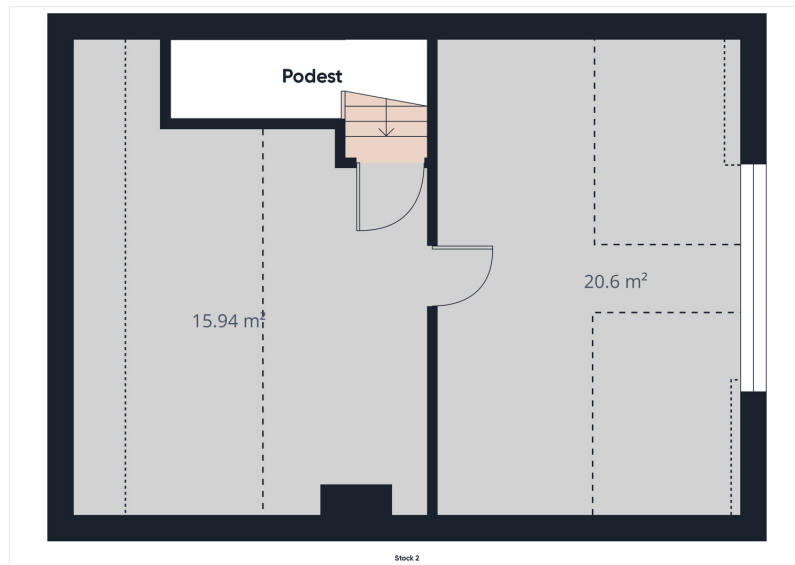


von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg  
T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)  
[www.vonpoll.de/aschaffenburg](http://www.vonpoll.de/aschaffenburg)

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein charmantes Reihenendhaus aus dem Jahr 1969, das auf 127,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von 472 m<sup>2</sup> 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!

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Detalles de los servicios

- + 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.

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Todo sobre la ubicación

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>

Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 263.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)