

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Spielwiese für Entdecker, Entwickler und Erbauer

CODE DU BIEN: 24007035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.075.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209,2 m² • PIÈCES: 9.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.468 m²

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007035
Surface habitable	ca. 209,2 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9.5
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1959
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	1.075.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.11.2033	Consommation d'énergie	139.50 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

La propriété



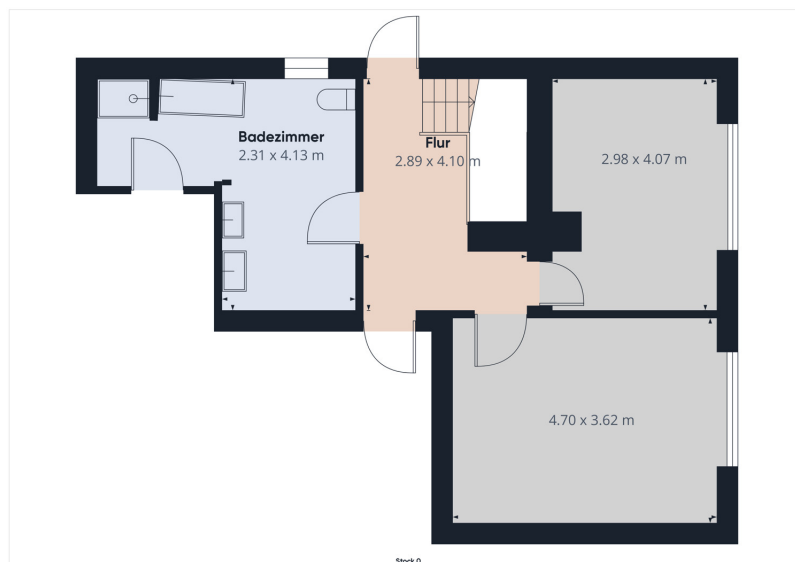
CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

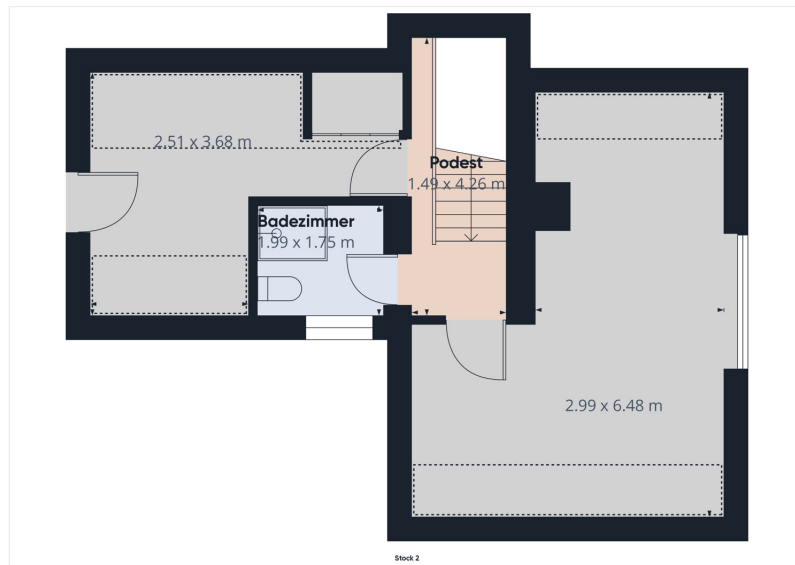
La propriété



CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Une première 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!

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Détails des commodités

- + 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.

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24007035 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos – Wasserlos

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com