

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Ihr Zuhause auf der Sonnenseite des Lebens

CODE DU BIEN: 24007055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 472 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- 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: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007055
Surface habitable	ca. 127,37 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1991
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	263.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propriété



### *Gutes tun beim Immobilienkauf!*

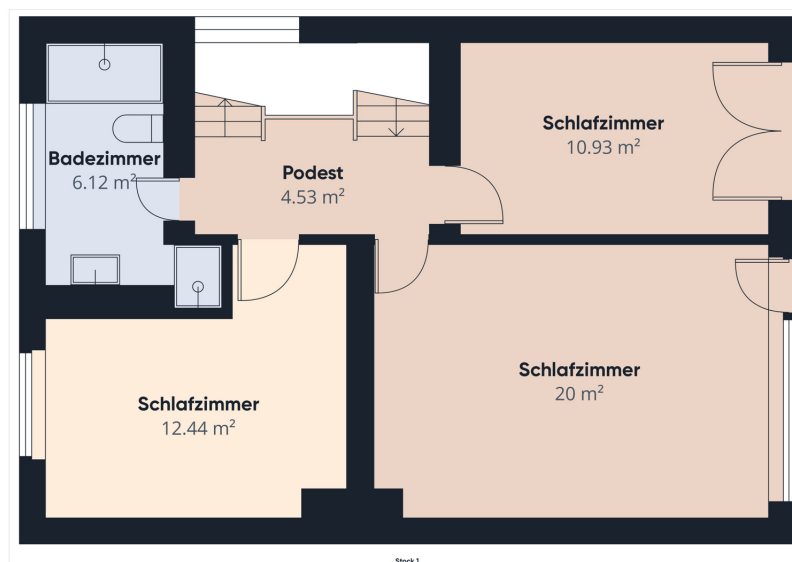
Als Käufer und Verkäufer einer Immobilie erhalten Sie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro – für einen anerkannt gemeinnützigen Verein Ihrer Wahl. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

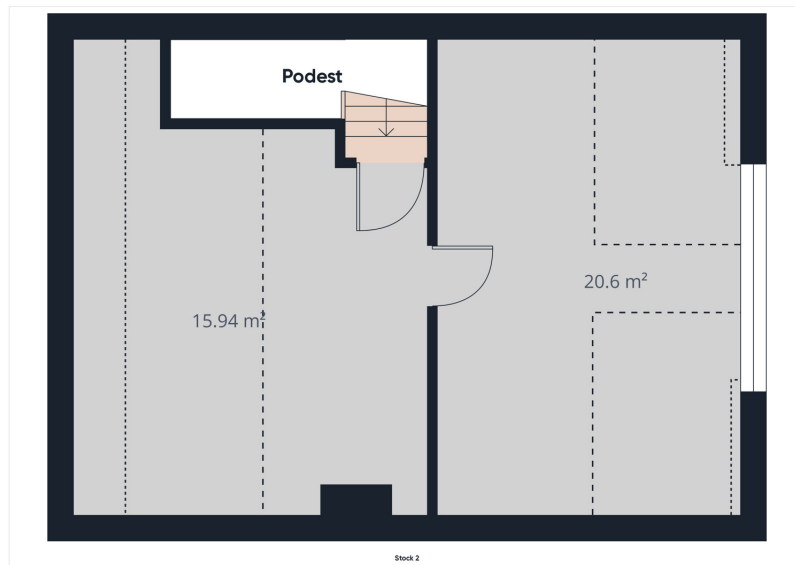


von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg  
T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)  
[www.vonpoll.de/aschaffenburg](http://www.vonpoll.de/aschaffenburg)

CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## 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: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Détails des commodités

- + 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.

**CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Tout sur l'emplacement

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>

CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Contact

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

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)