

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Stilvolle Eigentumswohnung mit zwei Balkonen

????????? ??????????: 24007036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ??????: 398.000 EUR • ??????????: ca. 115,66 m<sup>2</sup> • ??????????: 4.5

??????? ???????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24007036	????? ???????	398.000 EUR
????????????	ca. 115,66 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	?????????	???????
????????	4.5	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	3	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	WC ????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1955		
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ????????????		

???????? ??????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	21.11.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ?????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

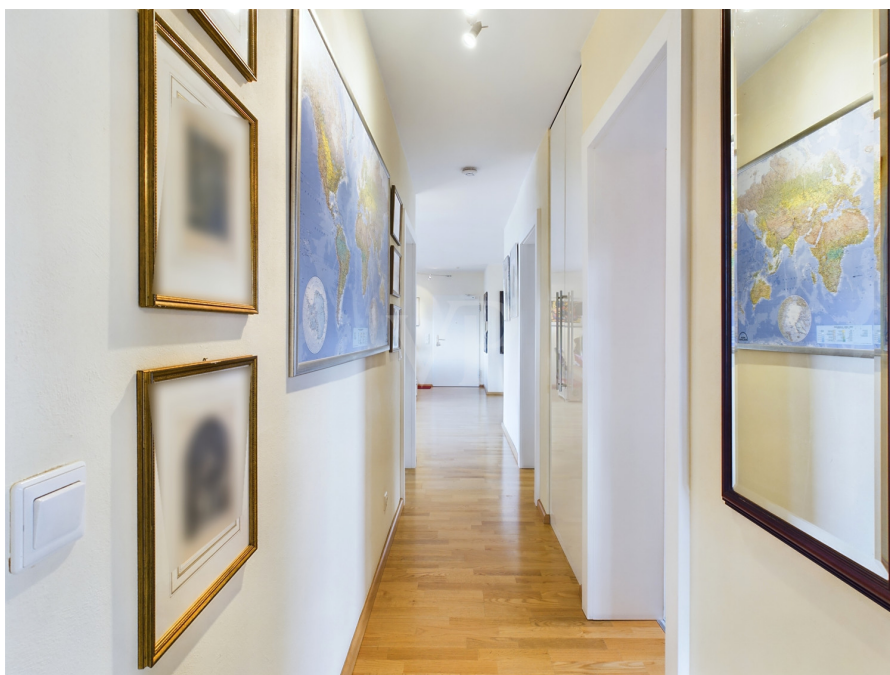
?? ?????????





???????? ??????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten bietet großzügigen Wohnkomfort auf rund 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zum Balkon wirkt äußerst einladend, ebenso wie die offene Küche mit Essbereich und einem zusätzlichen Balkon. Neben dem Wohn- und Essbereich stehen Ihnen ein Büro, ein Tageslichtbad, ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC sowie ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich der zur Wohnung gehörende Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum. Praktisch sind auch die an den Eingangsportalen befindlichen Müllräume und der Fahrradraum. Ein Carport ist im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot ab. Das im Jahr 2001 sanierte und wärmegeämmte Mehrfamilienhaus besticht durch seine hochwertige Ausstattung. Schon beim Betreten des Treppenhauses wird die Qualität deutlich. 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!

??????? ???????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

????????????????? ??? ???? ?????

- + lichtdurchflutet
- + 2001 saniert
- + Glasfaser
- + Außenwärmedämmung
- + Parkettböden
- + zwei Balkone
- + Gäste-WC mit Tageslichtfenster
- + Carport im Preis enthalten
- + moderne Einbauküche (gegen Abstandszahlung)
- + Rücklagen 160.000 €

??????? ???????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

??? ??? ??? ????????????

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. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Metzger, Supermärkte, Apotheke, usw...) sind fußläufig erreichbar. 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>

??????? ???????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24007036 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)