

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Einfamilienhaus in Alleinlage und herrlichem Garten

????????? ??????????: 24007034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 111,2 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ??: 621 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ??? ??????

???????? ??????????	24007034
????????????	ca. 111,2 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ???	3
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1976
????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	485.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????????????	2007
?????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.11.2033	??????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ?????????



??????? ???????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ????????



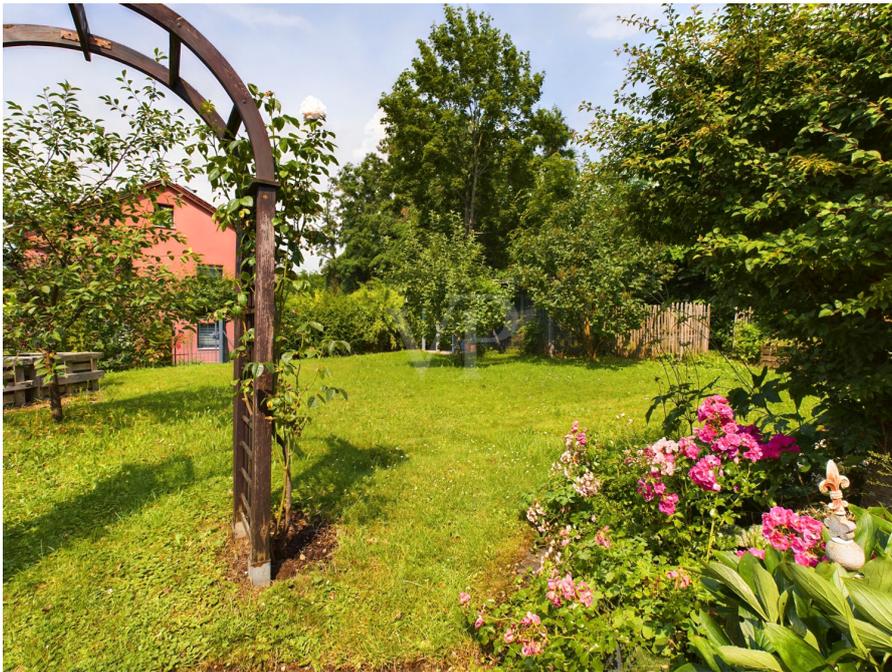
???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ?????????



???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ?????????



**Kennen Sie schon  
unsere soziale Komponente beim  
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer  
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein  
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein,  
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude  
ist doppelte Freude.

**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T. +49 6621-44 45 97 0 · E. aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

???????? ????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ????????



???????? ????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ????????



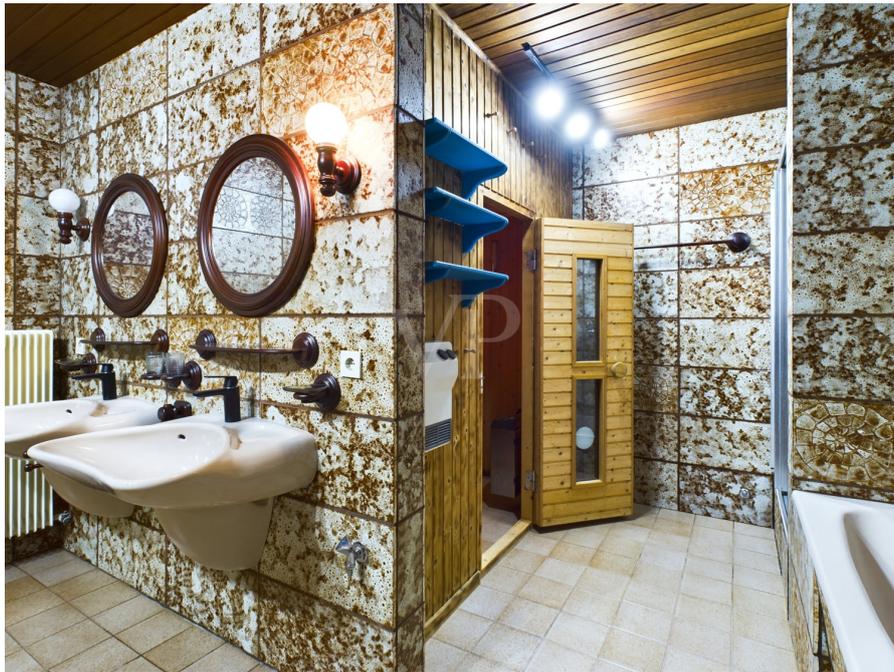
???????? ????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ????????



???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ?????????



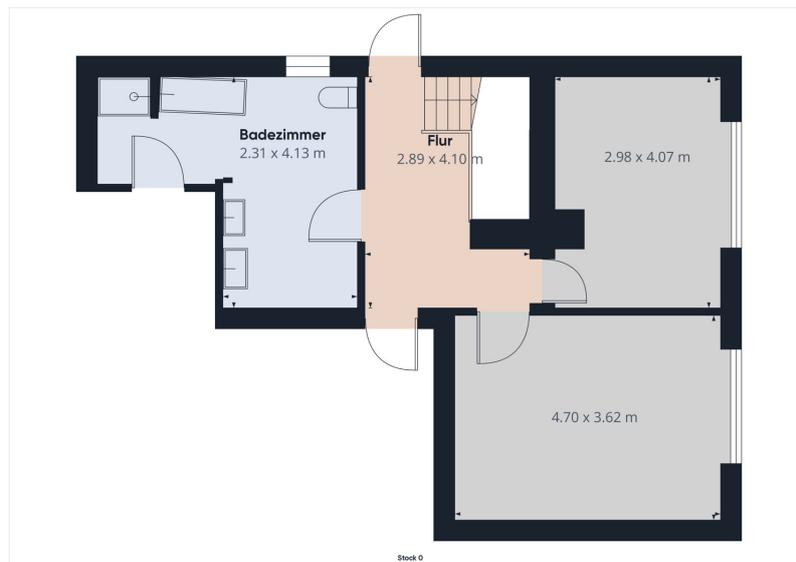
???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

?? ?????????



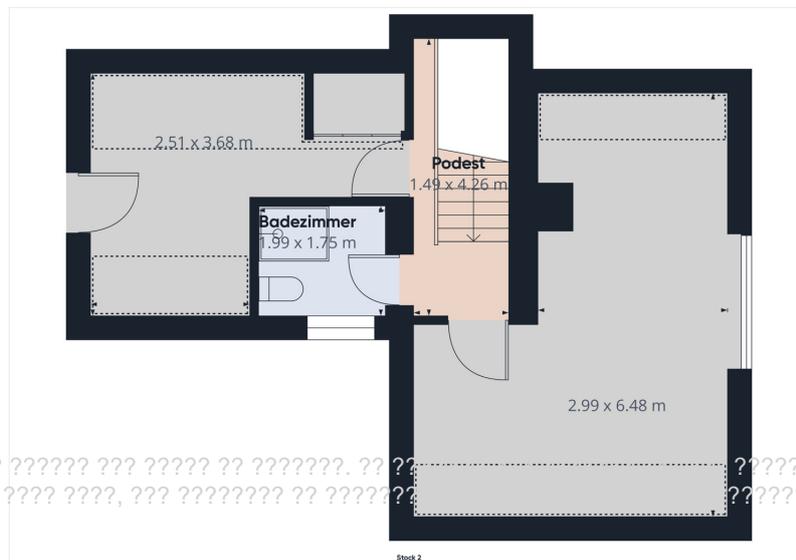
??????? ???????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

??????





Stock 1



Stock 2

??????? ???????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet eine Wohnfläche von ca. 111,2 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 621 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Waldrandlage. Mit einem unverbauten Fernblick und einer großzügigen Gartenfläche bietet dieses Haus 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. Der nebenstehende, sowie teilweise angebaute Bungalow aus dem Jahre 1959 auf einem Grundstück mit 1.847 m<sup>2</sup> wird separat angeboten, kann auf Wunsch aber auch in Kombination erworben werden. 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!

???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

- + ruhige Alleinlage
- + großzügige Terrasse zum Garten mit Pergola
- + zweite überdachte Terrasse über den Garagen
- + zwei integrierte Garagen im Untergeschoss
- + unverbaubarer Fernblick
- + Sauna
- u.v.m.

???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

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.

??????? ???????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 139.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. 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.

???????? ??????????: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

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

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)