

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Einfamilienhaus in Alleinlage und herrlichem Garten

**CODICE OGGETTO: 24007034**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111,2 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 621 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24007034
Superficie netta	ca. 111,2 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2007
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	139.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.11.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



**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 6021 - 44 45 97 0 · E. aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



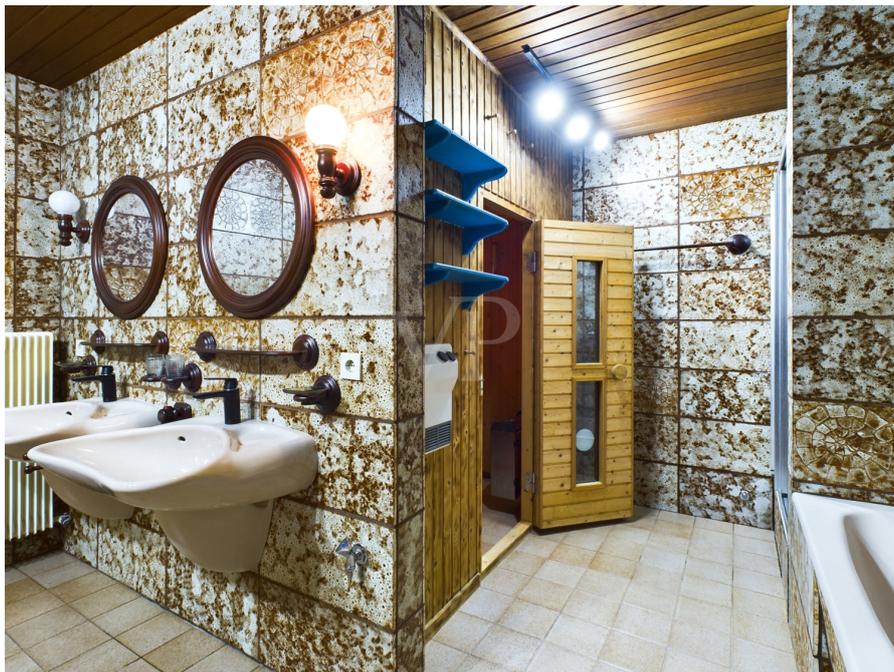
CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## La proprietà



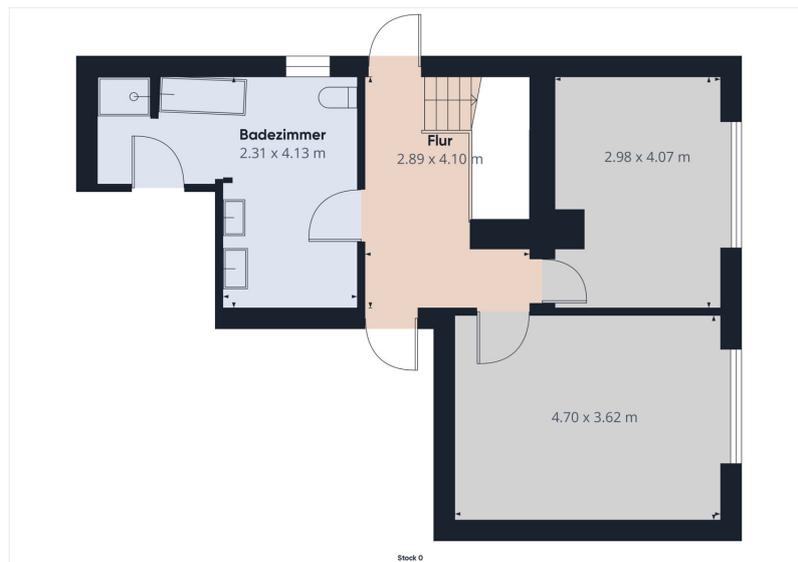
CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

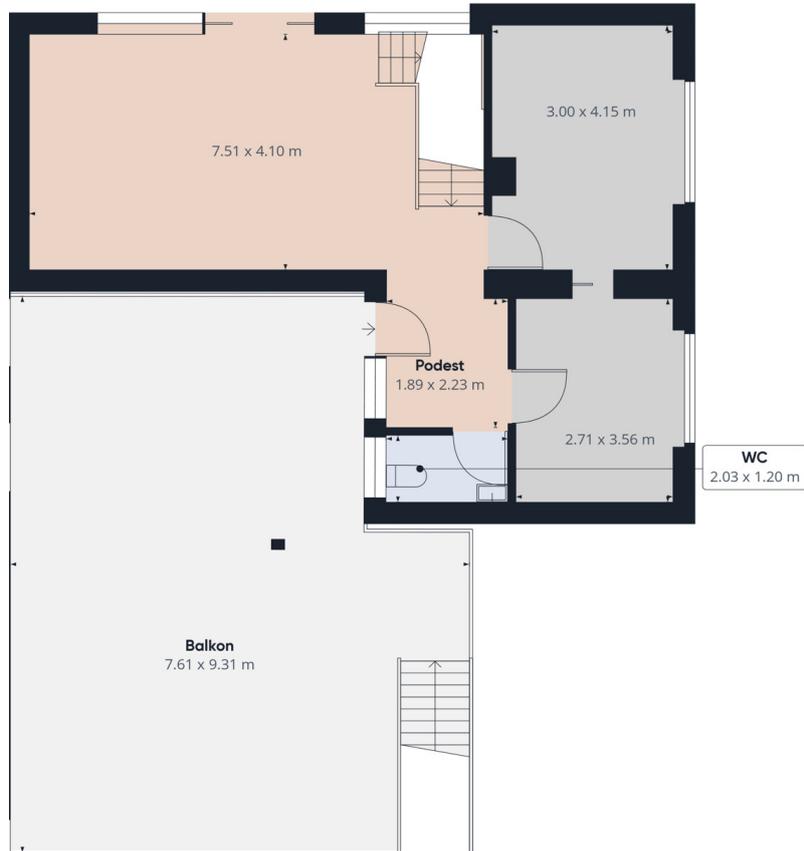
## La proprietà



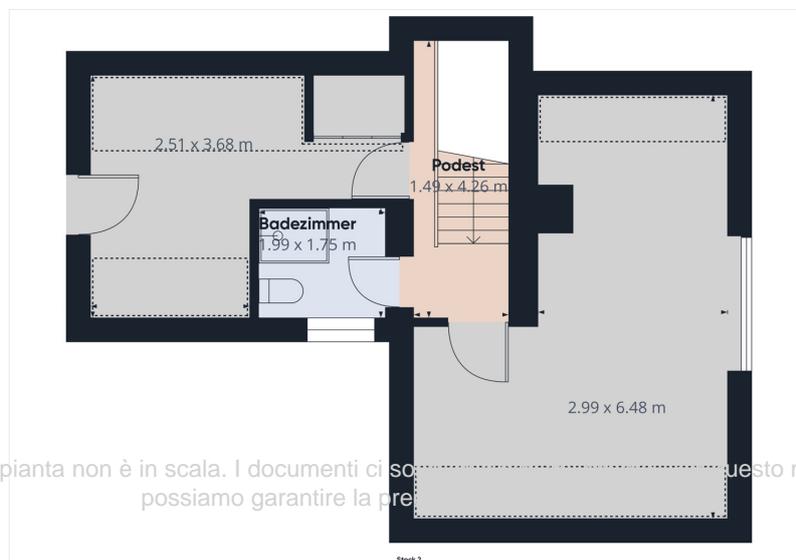
CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Planimetrie





Stock 1



Questa pianta non è in scala. I documenti di so... questo motivo, non  
possiamo garantire la pre

**CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Dettagli dei servizi

- + 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.

**CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)