

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Ihr Zuhause auf der Sonnenseite des Lebens

**CODICE OGGETTO: 24007055**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,37 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- 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: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24007055
Superficie netta	ca. 127,37 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1991
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	263.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.10.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



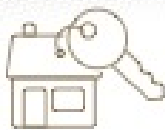
CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La proprietà



### *Gutes tun beim Immobilienkauf!*

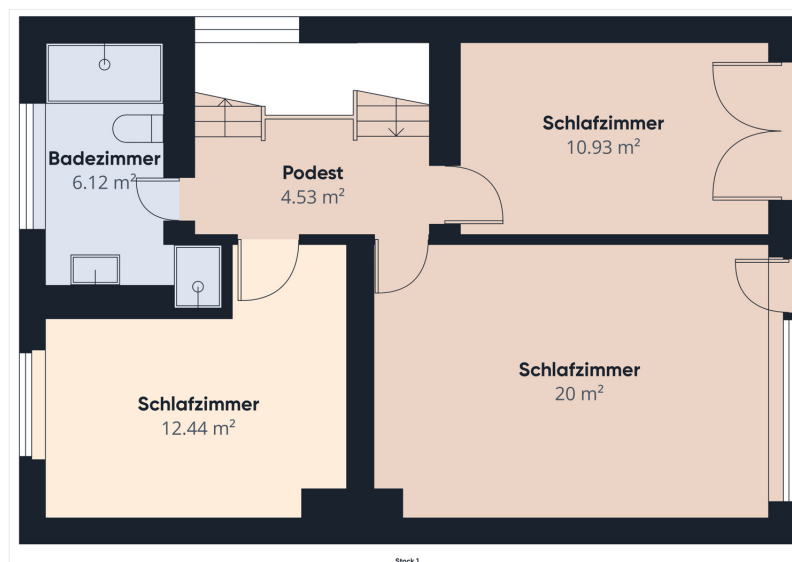
Als Käufer und Verkäufer einer Immobilie erhalten Sie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro – für einen anerkannt gemeinnützigen Verein Ihrer Wahl. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

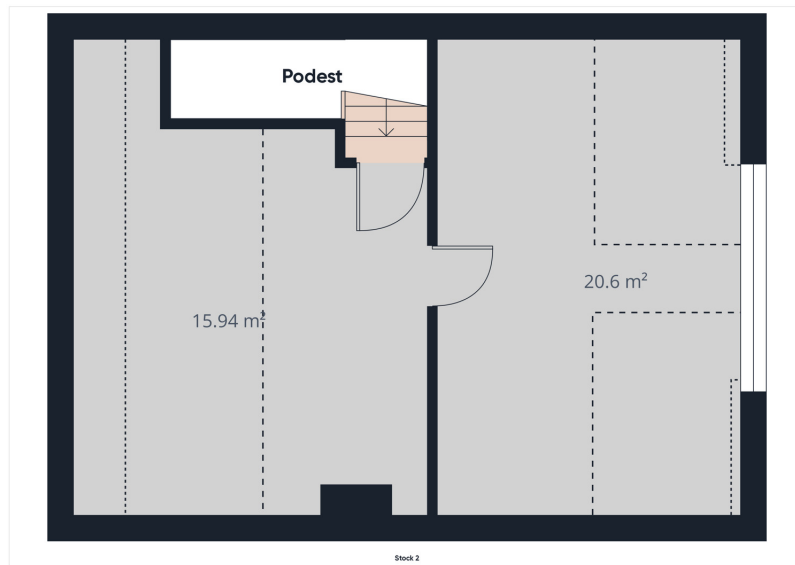


von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg  
T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)  
[www.vonpoll.de/aschaffenburg](http://www.vonpoll.de/aschaffenburg)

CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



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

## Una prima impressione

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!

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

## Dettagli dei servizi

- + 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.

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

## Tutto sulla posizione

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>

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

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## 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)