Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Zweifamilienhaus mit Dachgarten und Wohlfühlcharakter

***Property ID: 25007012***

**PURCHASE PRICE:** 345.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 161,43 $m^2$ • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 228 $m^2$

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25007012 |
| Living Space | ca. 161,43 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1926 |
| Type of parking | 2 x Car port |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 345.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2002 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 24.10.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 193.80 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1926 |

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

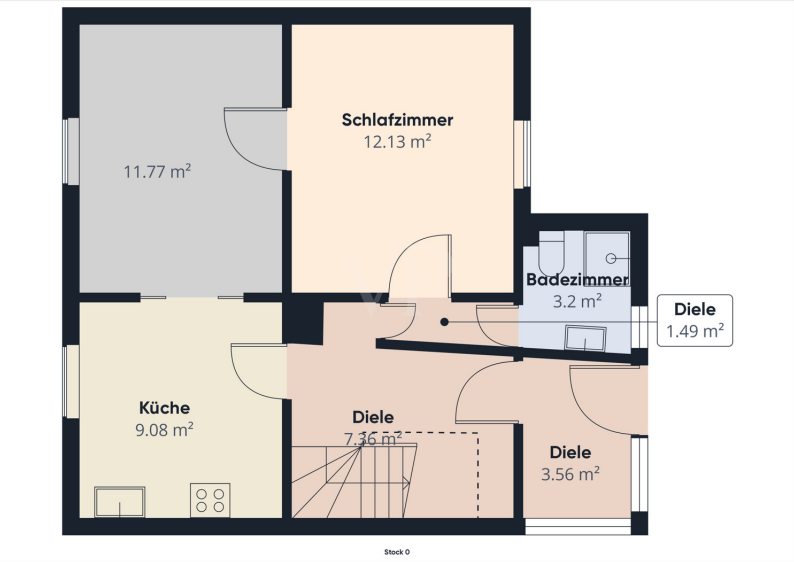
# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# The property

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# A first impression

Das hier angebotene Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen in einem gepflegten Ambiente mit seiner Lage auf einem Grundstück von ca. 218 m². Die im Jahr 1926 erbaute Immobilie befindet sich in einem gut erhaltenen und modernen Zustand, da die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2002 erfolgte. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² bietet dieses Haus reichlich Platz für verschiedene Wohnkonzepte und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die auf die Bedürfnisse von Familien oder auch auf die Nutzung als Mehrgenerationenhaus ausgerichtet ist.

Das Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die sich auf zwei Wohneinheiten verteilen. Diese Flexibilität ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern, eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen und die Räume nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die insgesamt 3 Badezimmer bieten dabei zusätzlichen Komfort und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl ohne Engpässe im Alltag.

Eines der besonderen Merkmale dieser Immobilie ist der vorhandene Dachgarten, der zusätzlichen Außenraum bietet. Dieser Bereich schafft nicht nur eine Möglichkeit zur Erholung im Freien, sondern ist auch ein attraktiver Ort für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Stunden im Freien. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch den Hofraum, der weitere Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für Aktivitäten im Freien bietet.

Das Haus wird beheizt durch eine Gaszentralheizung, die auch in den kälteren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt. Speziell für die Übergangszeit und zur Steigerung des Wohlbefinden gibt es zusätzlich einen Kaminofen, welcher für wohlige Wärme sorgt.

Das Grundstück ist nach WEG geteilt, da sich im hinteren Bereich ein weiteres Wohnhaus befindet, welches ebenso zum Verkauf steht.

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!

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Details of amenities

+ zwei Wohneinheiten
+ große Dachterrasse
+ an drei Seiten geschlossener XXL-Carport
+ zeitgemäße Ausstattung
+ moderne Gaszentralheizung
+ Grundstücke geteilt nach WEG
+ u.v.m.

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# All about the location

Das Objekt befindet sich in einem 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 erhaltenSie auch über diesen kleinen Film auf YouTube https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 193.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

**Property ID: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com