

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# So ruhig und doch zentral im Herzen von Schweinheim

Property ID: 25007013

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 892 m<sup>2</sup>

Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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

Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## At a glance

Property ID	25007013
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1989
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.10.2034	Final Energy Demand	260.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property





Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## A first impression

Verkauft wird dieses wunderbar ruhig gelegene Einfamilienhaus, welches sich zudem durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 892 m<sup>2</sup> in zweiter Reihe auszeichnet. Das 1972 erbaute Architektenhaus, bietet sechs geräumige Zimmer, die sich optimal auf Ihre Bedürfnisse abstimmen lassen. In zentraler Lage und dennoch von außen uneinsehbar, bieten vier Schlafzimmer genügend Rückzugsraum für Familie, Gäste, Freunde oder berufliche Belange. Zwei Badezimmer garantieren zusätzlichen Komfort und tragen zur Funktionalität des Hauses bei. Da die letzte Modernisierung bereits im Jahr 1989 stattfand, bedarf es aktuell einiger Renovierungsmaßnahmen, für welche durch die solide Basis des Hauses aber beste Grundlagen herrschen. Die Immobilie wird mit einer zentralen Öl-Heizung befeuert, die auch an kälteren Tagen für ein behagliches Wohnklima sorgt. Zusätzlich gibt es einen weiteren Kaminofen, welcher mit Holz betrieben wird. 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: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Details of amenities

- + großzügiges ebenes Grundstück mit südwestlicher Ausrichtung
  - + solides Architektenhaus als Basis zur individuellen Entfaltung
  - + zentrale und dennoch äußerst ruhige Lage
  - + optionales Baufeld für eine weitere Doppelhaushälfte
  - + moderne Grundrissgestaltung
- uvm.

Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## All about the location

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>

Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 260.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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.

Property ID: 25007013 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)