Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Zweifamilienhaus mit Dachgarten und Wohlfühlcharakter

CODE DU BIEN: 25007012

PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,43 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 228 m^2

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007012
Surface habitable	ca. 161,43 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1926
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	345.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2002
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	24.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	193.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1926

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

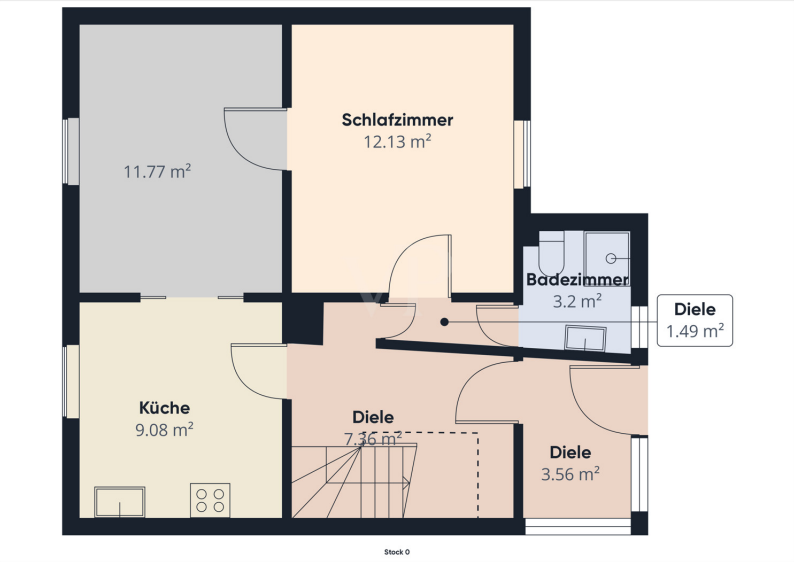
La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Une première 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!

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com