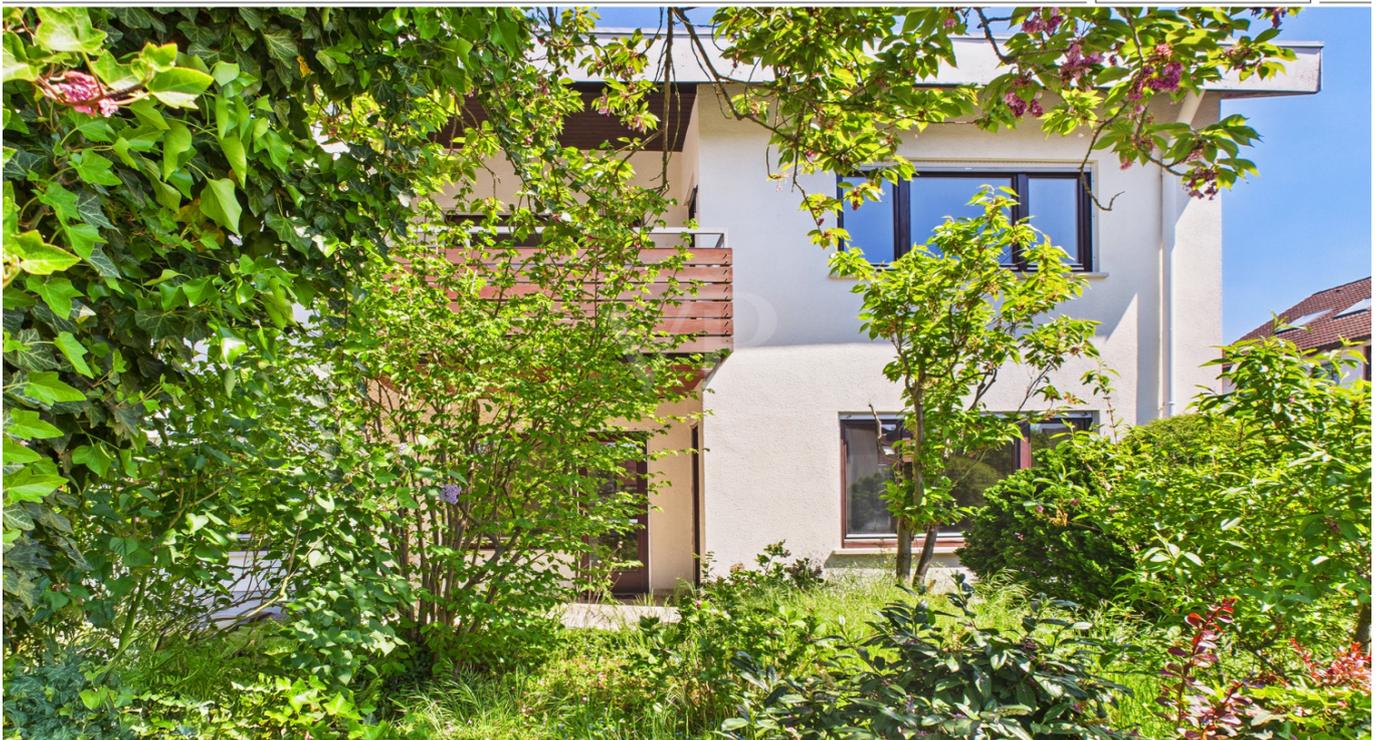


Aschaffenburg – Schweinheim

# Rückzugsort mit Perspektive – 7 Zimmer voller Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 25007026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 254 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – 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: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007026
Surface habitable	ca. 176 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	445.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1997
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.05.2035	Consommation d'énergie	208.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



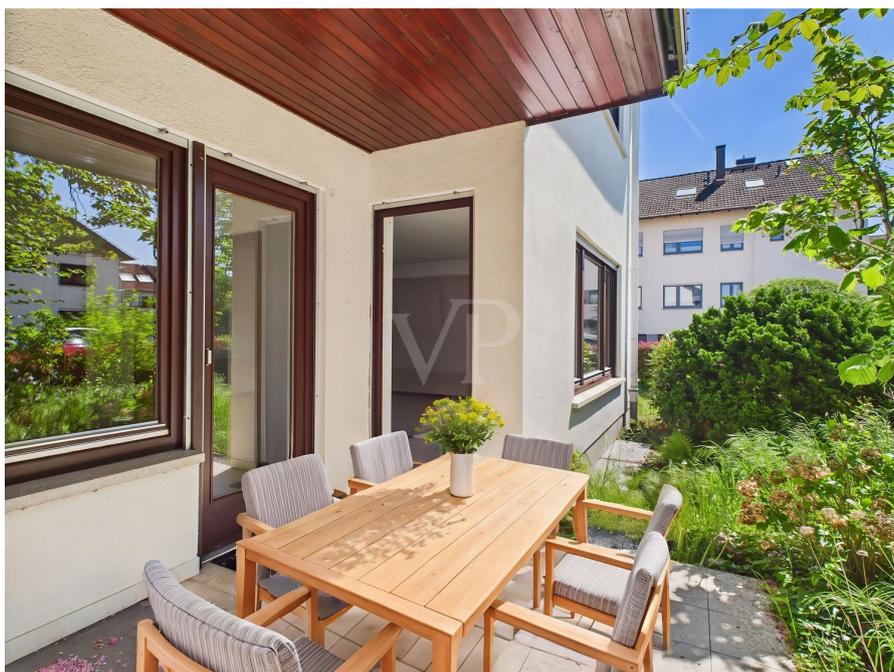
CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La propriété



**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.

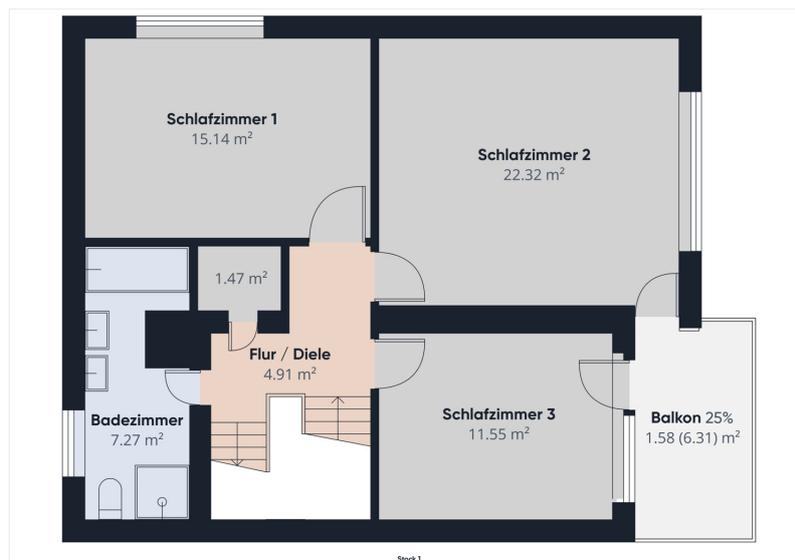
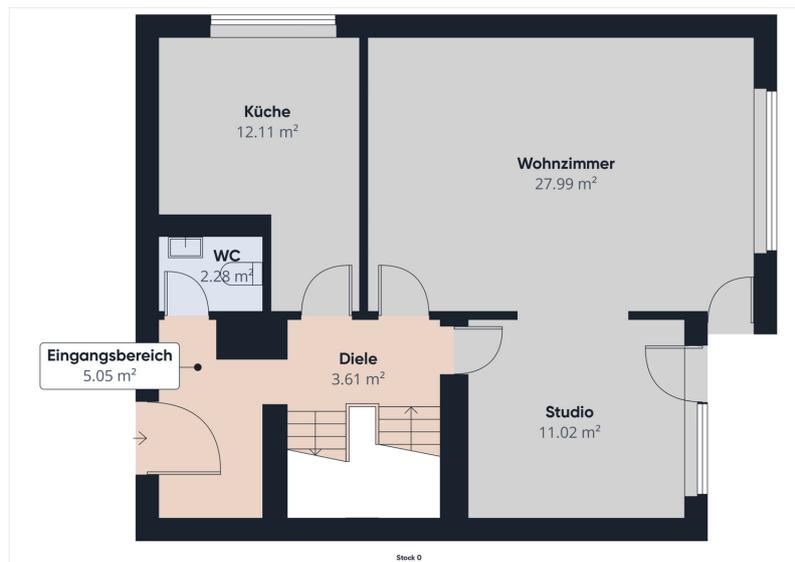
**500  
EUR**

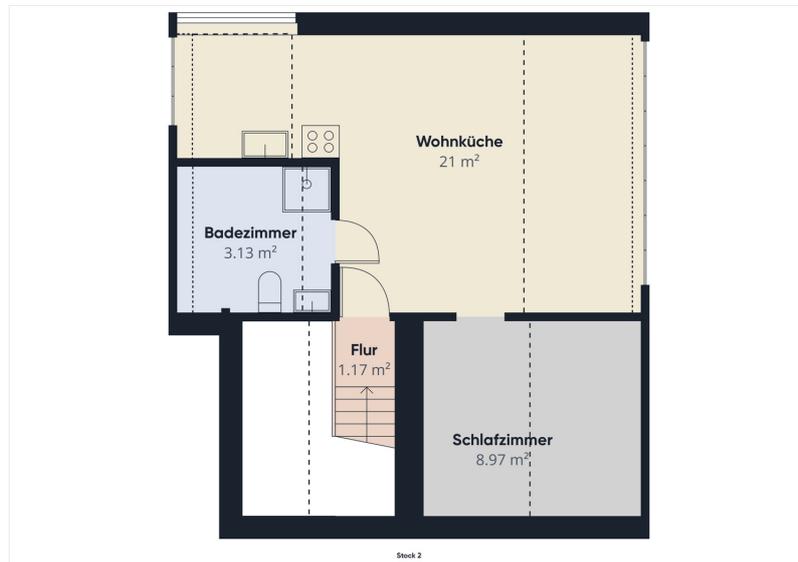
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6621-44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – 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: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1974 überzeugt mit ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 254 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder Freiberufler mit Anspruch auf Raum und Ruhe. In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, bietet das Haus Privatsphäre und Erholung – bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit. Highlights der Immobilie: + 7 gut geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, perfekt für Familie und Homeoffice + zwei Bäder + große Fensterflächen sorgen für Helligkeit und Sicherheit + teilweise elektrische Rollläden + die Süd-West-Ausrichtung bietet ideale Voraussetzungen für Photovoltaik o.ä. + solides Dach mit Frankfurter Pfanne + Garage mit Wasseranschluss und Zugang zur Hautür + großzügige, trockene Kellerräume, vielseitig nutzbar + zwei Kaminzüge bieten die perfekte Basis für individuelle Gestaltung Die Ausstattung entspricht dem Standard der Bauzeit und bietet die solide Basis für eine moderne Neugestaltung. 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: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Détails des commodités

- + Ziegelmauerwerk
  - + große Fenster mit Einbruchschutz und teils elektrischen Rollläden
  - + ruhige Sackgassenlage in Waldnähe
  - + Süd-West Ausrichtung
  - + Dachneigung ideal für Photovoltaik
  - + Frankfurter Pfanne
  - + Ölheizung, Brenner mit Steuerung 1997 nachgerüstet
  - + Garage mit Wasseranschluss und Zugang zur Haustür
  - + zwei Kaminzüge
  - + große, trockene Kellerräume
- uvm.

**CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim**

## Tout sur l'emplacement

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>

CODE DU BIEN: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 208.46 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Contact

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

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)