Aschaffenburg / Schweinheim

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück

??????? ????????: 24007065

???? ??????: 985.000 EUR • ?????????: ca. 200,67 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 1.019 m²

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24007065
?????????	ca. 200,67 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	8
????????	3
???? ??????????	1960
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	985.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.02.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	162.85 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1960, welches 2017 umfassend modernisiert wurde. Dieses ansprechende Objekt bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 200,67 m², die sich über drei Ebenen erstreckt, und befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.019 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bauausführung und die Vielzahl an Neuerungen, die im Zuge der letzten Modernisierungen umgesetzt wurden.

Das Haus verfügt über insgesamt neun Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer, die ideal für große Familien oder als Anlageobjekt mit Vermietungspotenzial geeignet sind. Zwei Badezimmer komplettieren die Raumaufteilung und bieten ausreichend Platz für alle Bewohner. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung im gesamten Haus. Zusätzlich sorgen punktuell Infrarotheizungen für eine wohlige Atmosphäre.

Eines der Highlights der Immobilie ist die südwestliche Ausrichtung, die eine optimale Sonneneinstrahlung gewährleistet und den Wintergarten in warmes Licht taucht – ein perfekter Ort, um die Nachmittagsstunden zu genießen. Die Doppelgarage bietet zudem ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Das Grundstück erlaubt eine weitere Bebauung nach §34 BauGB, und sogar eine Bauvoranfrage liegt bereits vor. Diese Tatsache eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung des vorhandenen Raumes.

Die Lage des Objekts ist besonders ansprechend, da sie eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Verkehrswege bietet, was kurze Wege zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und anderen wichtigen Einrichtungen sicherstellt. Trotz der zentralen Lage bietet das Umfeld eine angenehme Wohnqualität.

Die Verbindung aus Wohnfläche, Grundstücksgröße und Standortvorteil macht das Objekt zu einer attraktiven Wahl.

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!

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

????????????? ??? ???????

+ über 1.000 qm großes Grundstück
+ bebaubar nach §34 BauGB
+ aktuelle Bauvoranfrage vorhanden
+ solide Bauausführung mit viele Neuerungen
+ Glasfaser
+ perfekte Ausrichtung in südwestlicher Lage
+ beliebte Lage mit sehr guter Anbindung
+ über 200 qm Wohnfläche auf 3 Ebenen
+ Garage mit Rolltor
+ Wintergarten
+ teils Echtholzmosaikparkett (Eiche und Ahorn)

uvm.

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

??? ??? ??? ?????????

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 erhaltenSie auch über diesen kleinen Film auf YouTube https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 162.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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.

??????? ????????: 24007065 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander Rauh

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com