Aschaffenburg – Schweinheim

Rückzugsort mit Perspektive – 7 Zimmer voller Möglichkeiten

??????? ????????: 25007026

???? ??????: 445.000 EUR • ?????????: ca. 176 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 254 m²

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25007026
?????????	ca. 176 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1974
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	445.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1997
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.05.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	208.46 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1974

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

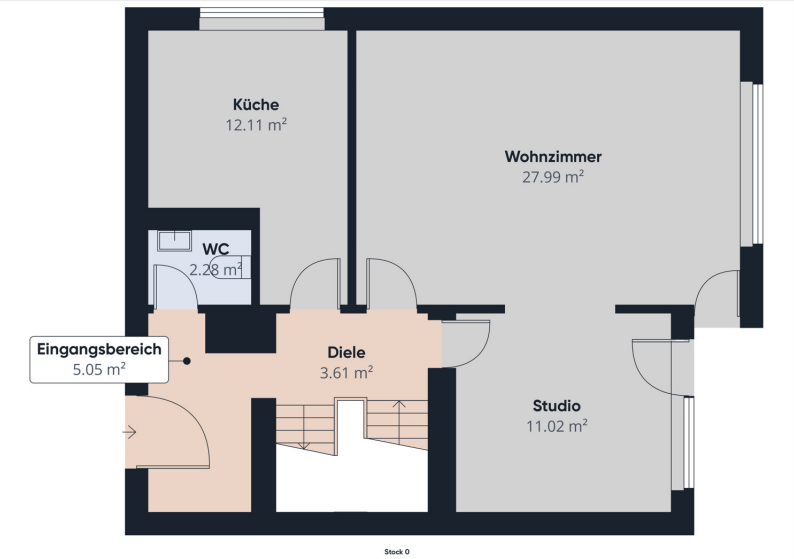
?? ???????

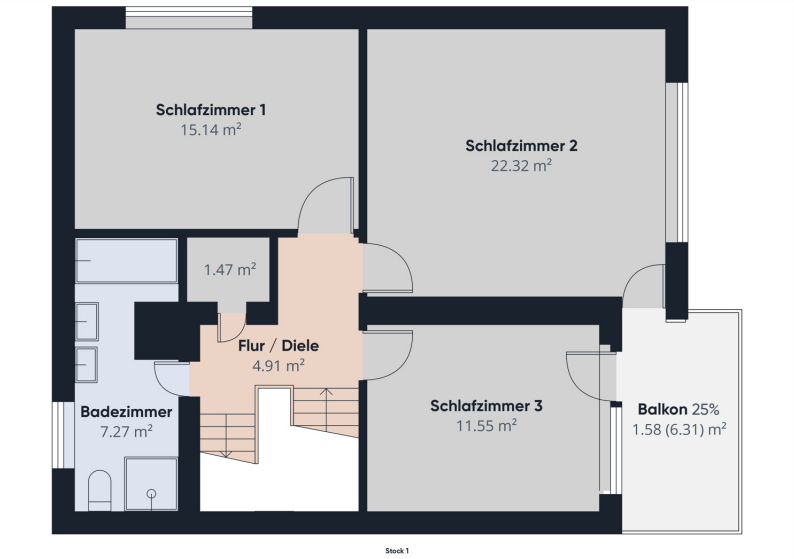
??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

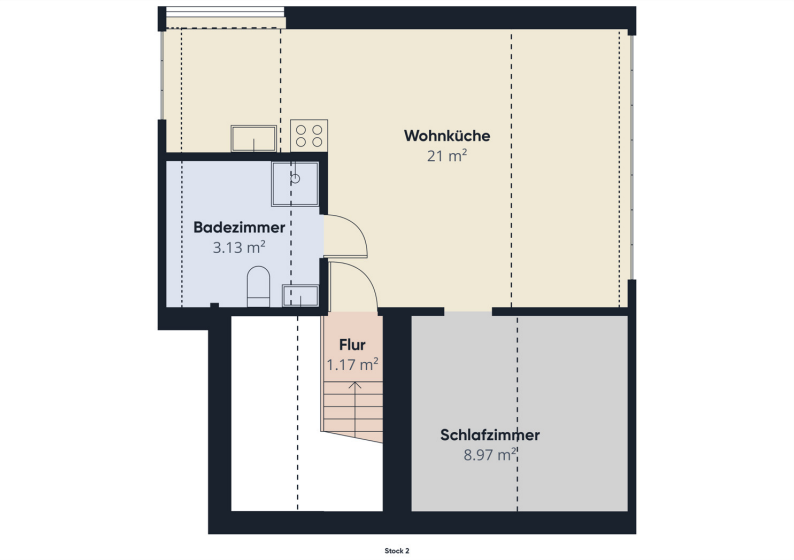
?? ???????

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

??????






Wohnküche
21 m²
Badezimmer
3.13 m²
Flur
1.17 m²
Schlafzimmer
8.97 m²
Stock 2

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1974 überzeugt mit ca. 176 m² Wohnfläche auf einem 254 m² 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!

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

+ 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.

??????? ????????: 25007026 - 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

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 208.46 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com