

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Herrschaftlicher Bungalow mit fantastischem Fernblick und riesigem Baufenster zur Erweiterung

Objektnummer: 24007031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1.847 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24007031   |
| Wohnfläche   | ca. 98 m²  |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 4.5        |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1959       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 545.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieinformationen KEIN

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



**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 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



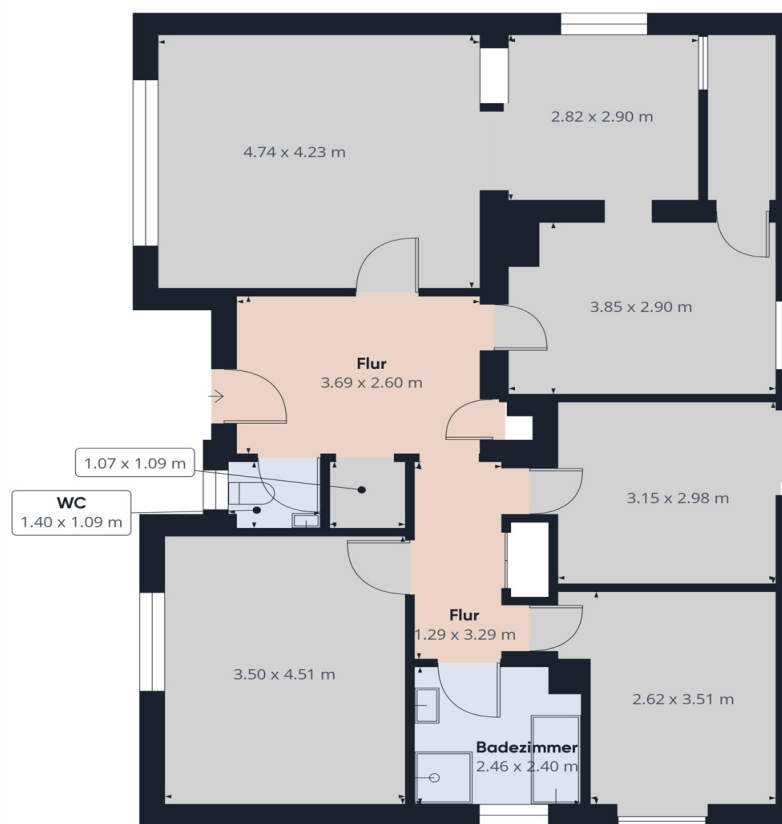
Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Ein erster Eindruck

Dieser Bungalow aus dem Jahr 1959 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 1.847 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über 4.5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer und Gäste-WC. Die Ölheizung ist defekt, der Öltank ist leer und stillgelegt. Das Objekt wird deshalb als unbeheizt veräußert.

Der Bungalow verfügt zudem über eine Terrasse mit Außenkamin, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Ruhe des parkähnlichen Gartens genießen kann.

Die Immobilie beeindruckt neben ihrer klassischen Bauweise, besonders auch durch ihre einmalige Lage mit Blick bis nach Frankfurt am Main und in den Taunus.

Auf dem rückwärtigen (nordöstlichen) Teil des Grundstücks steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1976 welches teilweise angebaut ist, und mit welchem man sich die Zufahrt und Versorgungsleitungen teilt.

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!

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Ausstattung und Details

- + ruhige Waldrandlage
- + große Erweiterungsfläche
- + unverbaubarer Fernblick
- + solide Bauausführung
- u.v.m.

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Alles zum Standort

Alzenau – die nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)