

Aschaffenburg

# Investition mit Weitblick oder Zuhause mit Herz – wofür entscheiden Sie sich?

Objektnummer: 25007019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25007019                 |
| Wohnfläche   | ca. 91,45 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 4                        |
| Schlafzimmer | 3                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1960                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 325.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2001                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon                                                          |

Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                   |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergieverbrauch         | 116.60 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 27.10.2028    | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1960              |

Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## 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: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 bietet mit 91,45 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnräume.

- + Drei vielseitige Schlafzimmer – ideal für Familie, Home-Office oder Gästezimmer
- + Großzügiger Wohnbereich mit viel Gestaltungsspielraum
- + Separate Küche mit Balkonzugang
- + Klassische Raumaufteilung für optimale Nutzung der Fläche
- + Etagenheizung – individuelle Temperaturregelung für mehr Wohnkomfort

Ob als Eigenheim oder Investition – mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich hier ein echtes Schmuckstück verwirklichen.

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: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt in einer attraktiven und gut angebundenen Gegend im Herzen von Aschaffenburg. Die Umgebung vereint urbanes Leben mit einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern. Dank der Nähe zum Hauptbahnhof sind regionale und überregionale Ziele schnell erreichbar, während die Autobahnanbindung an die A3 eine hervorragende Verbindung nach Frankfurt und Würzburg bietet.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der malerische Schöntal-Park mit seinen Grünflächen und Wasserläufen zum Entspannen ein – ein idealer Ort für eine kleine Auszeit inmitten der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sorgen für eine lebendige Atmosphäre und bieten eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Freizeitangeboten und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen macht diesen Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## 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)