

Alzenau in Unterfranken - Alzenau

# Innerstädtisches Grundstück für Investoren in Alzenau

Objektnummer: 25007048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 585.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 948 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

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

Objektnummer: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25007048	Kaufpreis	585.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## 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: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit im Herzen der Stadt: Auf einem zentral gelegenen, ebenen Grundstück mit etwa 948 m<sup>2</sup> Fläche eröffnet sich Raum für vielfältige Wohnkonzepte. Dieses selten verfügbare Objekt spricht insbesondere Bauherren und Investoren an, die ein geprüftes und frei planbares Wohnprojekt verwirklichen möchten.

Das Grundstück befindet sich in einer gefragten Wohnlage mit hervorragender Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr, Schulen sowie Freizeit- und Sportangebote sind bequem erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht eine optimale Balance zwischen urbanem Komfort und ruhigem Wohnen.

Das Grundstück ist einseitig (es handelt sich um zwei Flurstücke) lediglich mit einem kleinen Abrissobjekt bebaut und sehr eben, wodurch eine unkomplizierte Planung und Bebauung gewährleistet ist. Die großzügige Grundfläche von ca. 948 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für ein 9-Familien-Haus, das hier realisiert werden kann. Eine bereits erfolgte Vorprüfung unterstreicht das Potenzial für ein vielseitiges Wohngebäude. Die Gestaltung des Baukörpers ist in weiten Teilen frei planbar, was Ihnen maximale Flexibilität für Ihre individuellen Vorstellungen bietet. Denkbar sind sowohl moderne Grundrisse als auch klassische Wohnstrukturen.

Mit dem Erwerb dieses Grundstücks erschließen Sie sich Spielräume für eine maßgeschneiderte Bebauung in zentraler Lage – ein Angebot, wie es aktuell nur selten auf dem Markt verfügbar ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von bereits bestehenden Mehrfamilienhäusern und einem ausgewogenen Wohnumfeld.

Lassen Sie sich diese Möglichkeit nicht entgehen und nehmen Sie Kontakt mit uns

auf, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gern Grundrissbeispiele sowie ergänzende Unterlagen zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieses Grundstücks und entwickeln Sie Ihr individuelles Wohnprojekt an einem attraktiven, zentralen Standort.

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: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Ausstattung und Details

+ GRZ 0,4

+ GFZ 0,8

+ eine Planung für bis zu 9 Wohneinheiten wurde bereits besprochen, was bis zu 600 qm Wohnfläche möglich machen würde (ohne Gewähr)

**Objektnummer: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Alles zum Standort

Alzenau in Unterfranken präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort innerhalb der wirtschaftsstarke Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Die Stadt überzeugt durch stabile demografische Verhältnisse und eine familienorientierte Bevölkerung, die für eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Immobilien sorgt. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und modernen Infrastruktur bietet Alzenau eine ideale Kombination aus Lebensqualität und wirtschaftlicher Dynamik. Das umfassende Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreicht die hohe Standortqualität, während die Immobilienpreise über dem bayerischen Durchschnitt, jedoch moderat im Vergleich zu Frankfurt, ein ausgewogenes Verhältnis von Wertstabilität und Wachstumspotenzial gewährleisten. Somit ist Alzenau ein verlässlicher und zukunftssicherer Immobilienmarkt mit solidem Investmentcharakter.

Der Stadtteil Alzenau selbst besticht durch seine etablierte und nachhaltige Wohnlage mit rund 17.800 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur. Die hervorragende Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren Frankfurt, Aschaffenburg und Hanau sowie die vorhandene Infrastruktur mit Gesundheitsversorgung, Schulen und vielfältigen Verkehrsanbindungen machen diesen Standort besonders für qualitätsbewusste Käufer und Berufspendler interessant. Die lokale Wirtschaft zeigt sich stabil mit niedrigem Arbeitslosenanteil, was die Attraktivität für langfristige Investitionen zusätzlich stärkt. Die hohe Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnformen und die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren sprechen für überdurchschnittliche Wertsteigerungspotenziale und eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die Lage überzeugt durch ein umfassendes Angebot an infrastrukturellen und

freizeitorientierten Einrichtungen, die den Wert der Immobilie weiter steigern. Im Bereich Verkehr sind mehrere Buslinien wie die Haltestellen „Wasserloser Straße“ (1 Minute Fußweg) und „Prischoßstraße“ (4 Minuten Fußweg) sowie der Bahnhof „Alzenau Burg“ (6 Minuten Fußweg) und „Alzenau (Unterfr)“ (10 Minuten Fußweg) in unmittelbarer Nähe, was eine hervorragende Anbindung an regionale und überregionale Ziele garantiert. Einkaufsmöglichkeiten wie der „EINS-ZWEI-DREI Markt“ und „Weltladen“ sind in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar, während größere Supermärkte wie Edeka in 17 Minuten erreichbar sind. Das vielfältige gastronomische Angebot mit renommierten Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung rundet das urbane Lebensgefühl ab. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Sport- und Parkanlagen, darunter der Generationenpark und der Hauckwald, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine hohe Lebensqualität gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Apotheken und das Klinikum Aschaffenburg-Alzenau in 20 Minuten Fußweg optimal gewährleistet.

Für Investoren bietet Alzenau eine Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie das vielfältige Angebot an hochwertigen Bildungseinrichtungen und Gesundheitsdienstleistungen schaffen ein Umfeld, das langfristige Sicherheit und attraktive Renditechancen verspricht. Alzenau ist somit ein erstklassiger Standort für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide, zukunftsorientierte Investition in einer prosperierenden Region legen.

**Objektnummer: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## 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 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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Objektnummer: 25007048 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## 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)