

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Robustes Wohnhaus mit Potential in Mainnähe

**Objektnummer: 25007068**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 488 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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

**Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25007068	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 143,09 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1959		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.12.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Endenergiebedarf	947.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem besonderen Angebot auf dem Immobilienmarkt: Hier präsentiert sich Ihnen ein Einfamilienhaus mit Potenzial, das sowohl mit Lage als auch Perspektiven überzeugt. Das Haus stammt aus dem Baujahr 1959 und bietet eine Wohnfläche von circa 145 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt fünf Zimmer verteilt.

Die Raumaufteilung ist funktional: Das Objekt verfügt über vier separat nutzbare Schlafzimmer, die genügend Rückzugsorte für Familienmitglieder oder Gäste bieten. Ein Tageslichtbad rundet das Raumangebot ab. Die Wohnräume sind von normaler Ausstattungsqualität und bieten eine solide Grundlage für Modernisierungsmaßnahmen nach eigenen Vorstellungen.

Der Standort am Stadtrand kombiniert wohnliche Ruhe mit bester Erreichbarkeit aller zentralen Einrichtungen. In nur zehn Fußminuten sind Sie am Floßhafen, wo Flusslandschaft und Freizeitmöglichkeiten auf Sie warten. Sonne und Ruhe sind hier fester Bestandteil des Alltags.

Es besteht ein Wege- und Leitungsrecht für den dahinter liegenden Bauplatz auf einer Breite von ca. 3 Metern entlang der linken Grundstücksgrenze.

Das Bestandsgebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – bietet jedoch eine charmante Basis für kreative Umsetzungen und die Schaffung eines individuellen Zuhause. Ergänzt wird die Immobilie durch einen Betonkeller, der als zusätzliche Nutzfläche, Lager oder Hobbyraum dient. Die vorhandenen Möblierungen und Einbauten sind zweckmäßig und stellen eine brauchbare Ausgangslage für verschiedene Nutzungskonzepte dar.

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: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Ausstattung und Details

- + solide Gebäudesubstanz
- + Lage in Mainnähe
- + optimale Anbindung an ÖPNV und an den Radweg
- Wege- und Leitungsrecht auf 3 Metern Breite für den dahinter liegenden Bauplatz

**Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Alles zum Standort

Der Main und die fußläufig zu erreichende Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind die umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die weiterführenden Schulen, die 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 erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube: <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

**Objektnummer: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 947.91 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25007068 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## **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)