

Alzenau in Unterfranken - Alzenau

# Großzügiges Familienleben mit Garten und modernem Wohnkomfort

Objektnummer: 26007034



KAUFPREIS: 738.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 474 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

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

**Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26007034</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>738.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 132,69 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstücksanteil</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 74 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>KEIN</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>		

Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Die Immobilie



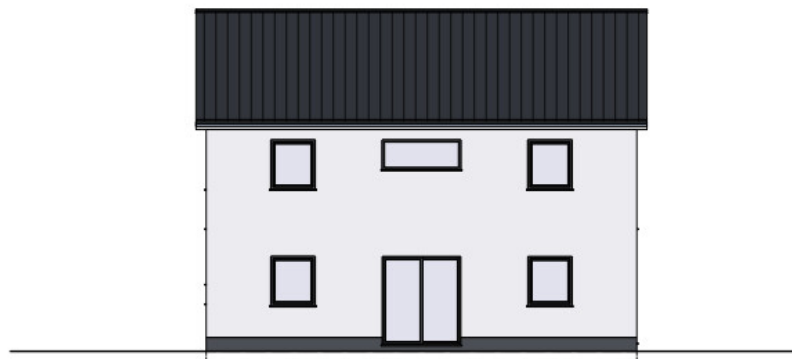
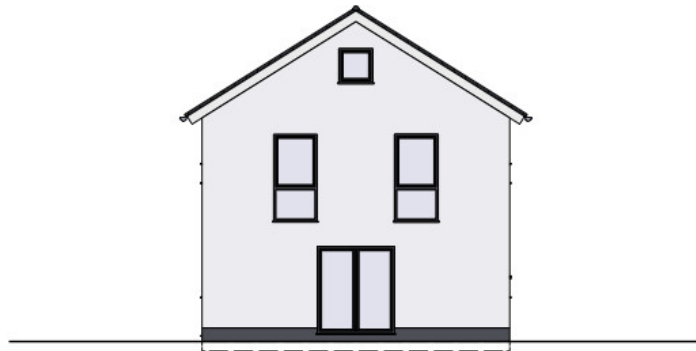
Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Die Immobilie



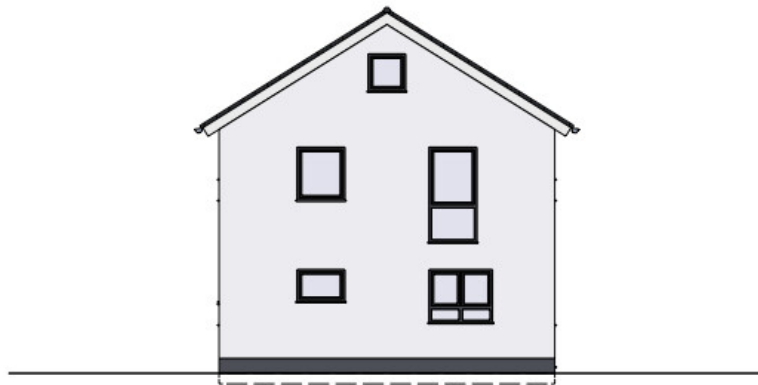
Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Die Immobilie



### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*

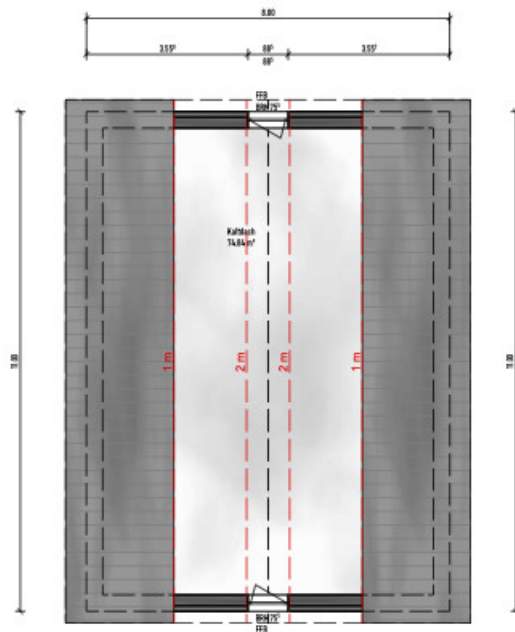
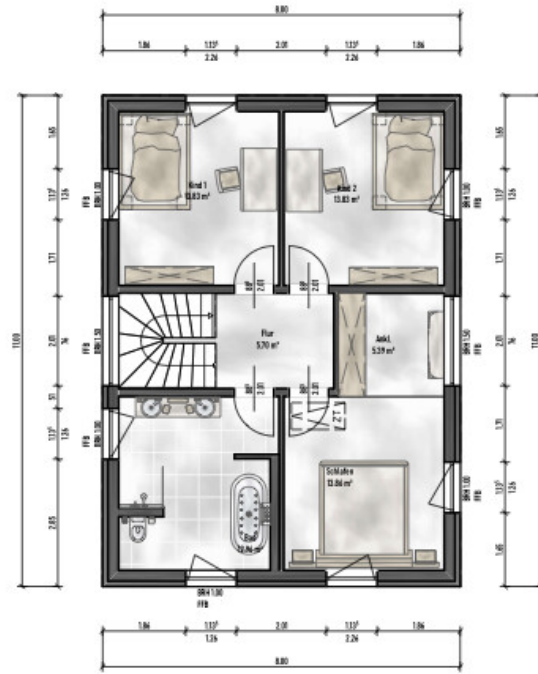


Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

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.







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

**Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses projektierte Einfamilienhaus eröffnet Ihnen die Möglichkeit, ein künftiges Zuhause auf einem ca. 474 m<sup>2</sup> großen Grundstück ganz nach Ihren Vorstellungen zu realisieren. Mit einer Wohnfläche von etwa 132,69 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Raum für Wohnen und Leben. So profitieren Sie von der zeitgemäßen Ausstattung, modernen Energiekonzepten und neuesten Standards im Bereich Wohnkomfort.

### **Preisübersicht:**

- + Haus inkl. Grundstücksanteil: 738.000 € exkl. Baunebenkosten, Malerarbeiten, Bodenbeläge (außerhalb der Bäder), Erdarbeiten etc.
- + nur Grundstücksanteil: 310.000 €

Mit diesem projektierten Einfamilienhaus setzen Sie auf moderne Architektur, zukunftsweisende Technik und hochwertige Ausstattungsdetails. Die Kombination aus energieeffizienter Planung, massiver Bauweise und großzügigem Grundstück schafft beste Voraussetzungen, ein individuelles Zuhause zu gestalten. Ergreifen Sie die Gelegenheit, Ihre persönlichen Wünsche in die Planung einzubringen, und sichern Sie sich frühzeitig Ihren Platz in einem gepflegten Wohnumfeld.

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: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## **Ausstattung und Details**

- + ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - + inkl. Bodenplatte
  - + Doppel-Wärmepumpe
  - + Wärmeschutznachweis nach GEG 2025
  - + massive Treppen
  - + Gira-Schalter
  - zzgl. Ausbaukosten des Studios im Spitzboden
  - ohne Baunebenkosten, Maler, Erdarbeiten und Böden außerhalb der Bäder
- Merkmale des Bebauungsplanes:**
- + allgemeines Wohngebiet
  - + Grundflächenzahl 0,4
  - + Geschossflächenzahl 0,8
  - + 32° Dachneigung

**Objektnummer: 26007034 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## **Alles zum Standort**

?

Alzenau in Unterfranken präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort innerhalb der wirtschaftsstarken 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: 26007034 - 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)**