

Aschaffenburg / Schweinheim

# Mainblick und Sonnenstunden: Charmantes Zuhause mit großem Gartenglück

Objektnummer: 24007010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,09 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 984 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

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

Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007010
Wohnfläche	ca. 143,09 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	630.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	411.98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1959



Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / 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.

Bei einer Grundstücksfläche von rund 984 m<sup>2</sup> genießen Sie großzügige Freiheiten zur individuellen Gestaltung, sei es im Bereich Garten oder Erweiterung. 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.

Eine der besonderen Eigenschaften dieses Objekts ist der unverbaubare Mainblick, den Sie aus dem Bestandshaus und vom Grundstück genießen dürfen. 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.

Ein weiteres Plus: Die Bebauung des Grundstücks richtet sich nach §34 BauGB, wodurch flexible Planungsmöglichkeiten bestehen. Das Grundstück ist rückwärtig sofort bebaubar, sodass Änderungen, Erweiterungen oder eventuell ein Ersatzbau zügig umgesetzt werden können.

Das Bestandsgebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand – bietet jedoch eine charmante Basis für kreative Umsetzungen und die Schaffung eines individuellen Zuhauses. 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. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine angenehme Durchmischung aus. Sie profitieren von einer hervorragenden Verbindung ins Stadtzentrum, während Sie zugleich das beruhigende Ambiente und den Blick auf den Main genießen. Diese Immobilie vereint ein großzügiges Raumangebot mit einer herausragenden Lage am Stadtrand – ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf und Entwicklungsideen. Zögern Sie nicht, sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu



machen, die dieses Objekt Ihnen bietet.

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: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

## Ausstattung und Details

- + unverbaubarer Mainblick
  - + Sonne und Ruhe inkludiert
  - + Bebauung nach §34 BauGB
- uvm.



Objektnummer: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / 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: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 411.98 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 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: 24007010 - 63743 Aschaffenburg / 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)