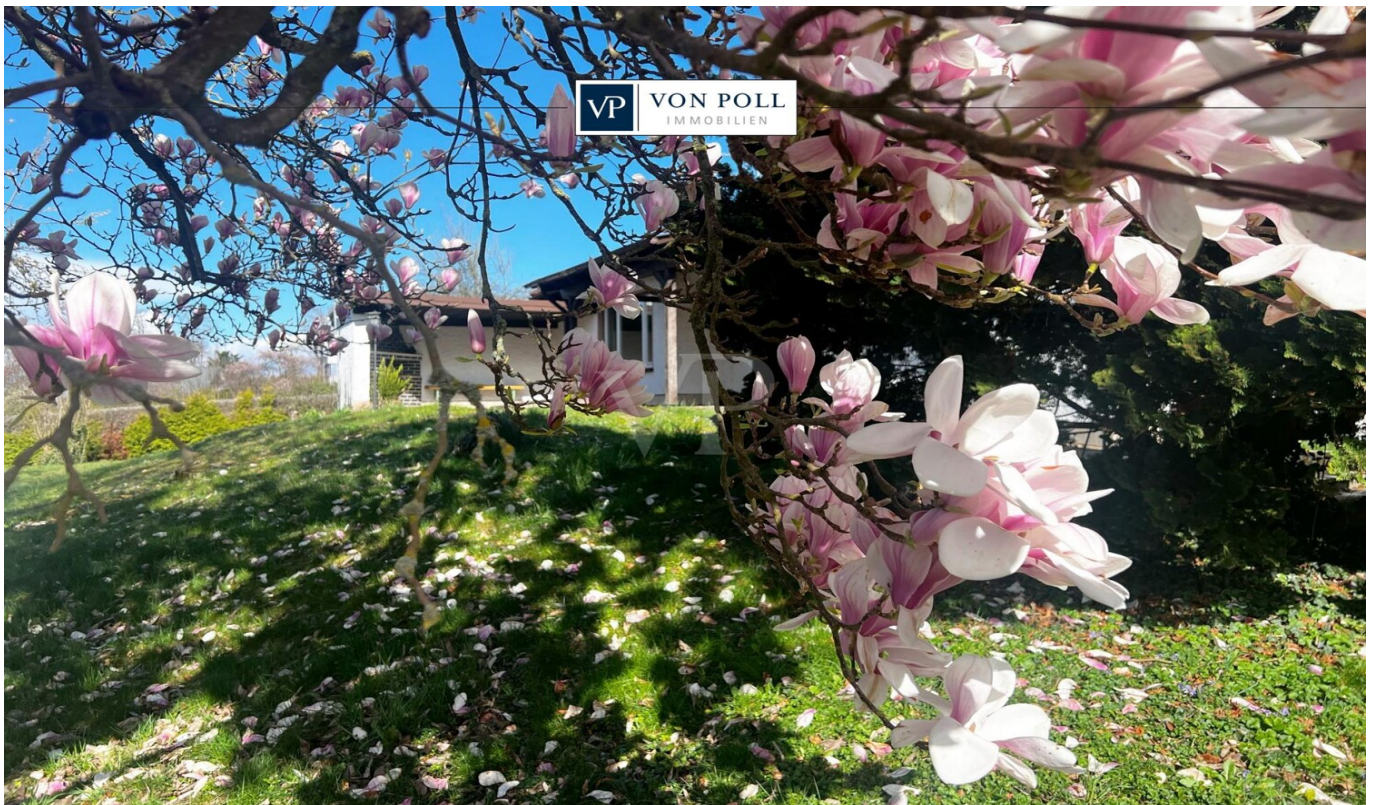


Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Bungalow mit großzügigem Grundstück, Baufenster & Weitblick bis Frankfurt

Objektnummer: 24007031



**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1.847 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

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

**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24007031              |
| Wohnfläche   | ca. 98 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach              |
| Zimmer       | 4.5                   |
| Schlafzimmer | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1959                  |
| Stellplatz   | 1 x Garage            |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 495.000 EUR                                                               |
| Haus typ              | Bungalow                                                                  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## 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.



Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## 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: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Ein erster Eindruck

Dieser Bungalow aus dem Jahr 1959 bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.847 m<sup>2</sup> außergewöhnliches Potenzial für individuelle Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über 4,5 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Da die Ölheizung stillgelegt ist, wird das Haus aktuell unbeheizt angeboten – ideal für alle, die ihre eigenen Vorstellungen von modernem Wohnen verwirklichen möchten.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit Außenkamin, auf der Sie gemütliche Stunden im Freien verbringen und den parkähnlichen Garten sowie die Ruhe der Umgebung genießen können.

Die Lage des Hauses ist einzigartig: Der Blick reicht bis nach Frankfurt am Main und in den Taunus – ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Auf dem rückwärtigen (nordöstlichen) Teil des Grundstücks steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976, das bereits an einen sympathischen Eigentümer verkauft wurde. Trotz geteilter Zufahrt und Versorgungsleitungen genießt jeder Bewohner seine volle Privatsphäre – perfekte Nachbarschaft bei gleichzeitig ungestörter Ruhe.

Dieser Bungalow vereint klassischen Charme, großzügige Freiflächen und ein enormes Gestaltungspotenzial – perfekt für alle, die ein Zuhause mit Persönlichkeit schaffen möchten.

Im Anschluss an die originalen Aufnahmen zeigen wir Ihnen anhand KI-generierter Visualisierungen, wie gezielte Modernisierungen das volle Potenzial des Hauses zur Geltung bringen können – Ideen, die eine große Wirkung erzielen und Ihnen Inspiration für Ihre eigene Gestaltung liefern.

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: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## **Ausstattung und Details**

- + ruhige Waldrandlage
  - + große Erweiterungsfläche
  - + unverbaubarer Fernblick
  - + solide Bauausführung
- u.v.m.**

**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## **Alles zum Standort**

Alzenau – die nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

**Objektnummer: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Sonstige Angaben

**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: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## **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)**