Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Ihr Familiennest mit Weitblick – Natur genießen, Stadt erleben

Objektnummer: 25007055

KAUFPREIS: 400.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 177,97 m² • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 371 m²

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Auf einen Blick

Objektnummer	25007055
Wohnfläche	ca. 177,97 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	400.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	272.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

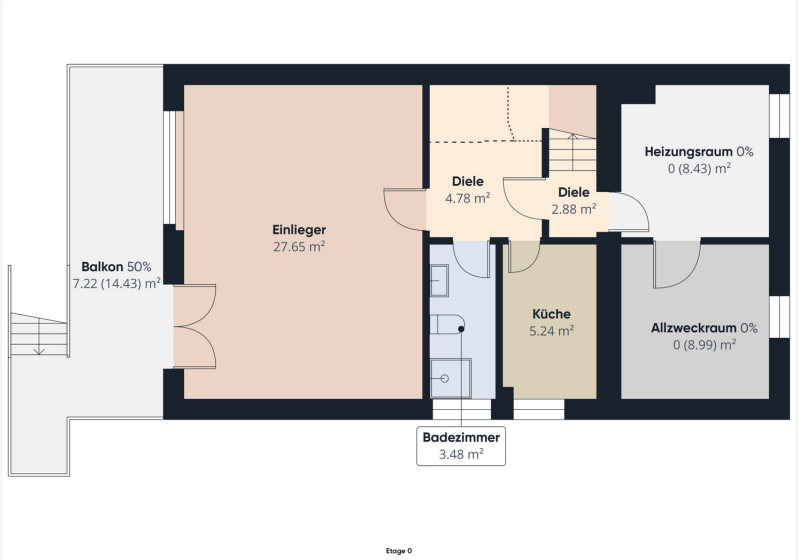
Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Die Immobilie

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Ein erster Eindruck

Dieses sanierungsbedürftige Reiheneckhaus bietet Familien die perfekte Chance, sich ihren Wohntraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.
Auf rund 177 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 371 m² lässt sich modernes Wohnen mit Wohlfühlcharakter verwirklichen.

Dank der Ecklage genießen Sie mehr Freiraum, einen sonnigen Garten und einen schönen Ausblick ins Grüne – ideal für Kinder, Gartenfreunde und gemütliche Stunden im Freien.

Das Haus verfügt über sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer.
Im Untergeschoss steht eine kleine Einliegerwohnung zur Verfügung – ideal für Großeltern, Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung. So kann das Haus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden – flexibel, zukunftssicher und wirtschaftlich attraktiv.

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: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Alles zum Standort

Der Main und die charmante Innenstadt liegen Ihnen sprichwörtlich zu Füßen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß alles, was das urbane Leben so lebenswert macht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants, kulturelle Highlights wie Theater und Museen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten und Schulen bis hin zur Hochschule. Auch die Anbindung könnte kaum besser sein: Der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, und über die A3 (Frankfurt/Würzburg) oder A45 (Hanau/Gießen) erreichen Sie den Frankfurter Flughafen in rund 30 Minuten.

Einen lebendigen Eindruck der Stadt vermittelt Ihnen dieser kurze Film über Aschaffenburg:
https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 272.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
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 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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com