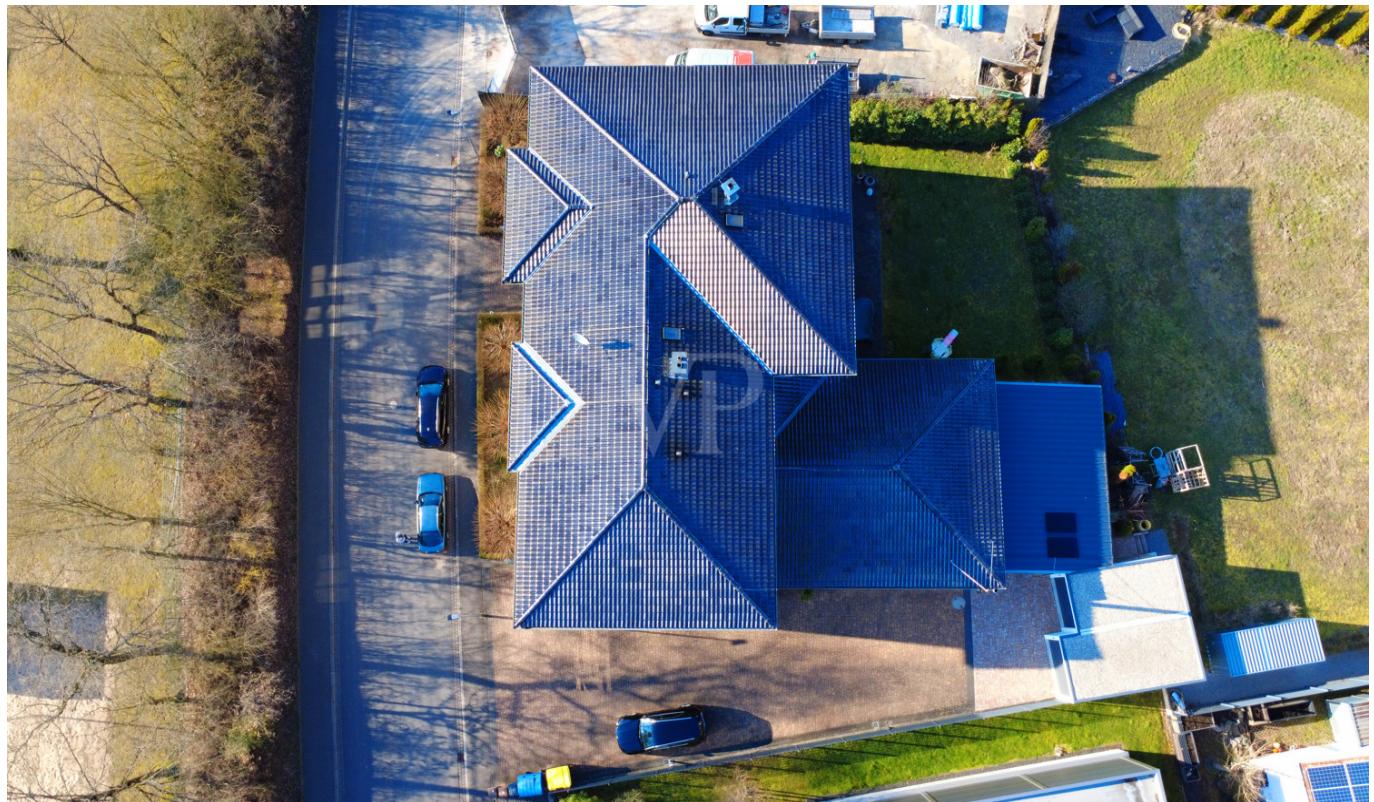


Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Exclusive residential and commercial building – stylish, modern, versatile

*Property ID: 25007007*



PURCHASE PRICE: 2.900.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 800 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.240 m<sup>2</sup>

Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## At a glance

Property ID	25007007	Purchase Price	2.900.000 EUR
Living Space	ca. 800 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	13	Condition of property	Like new
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Year of construction	2007		
Type of parking	13 x Outdoor parking space		

Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	44.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.11.2029	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



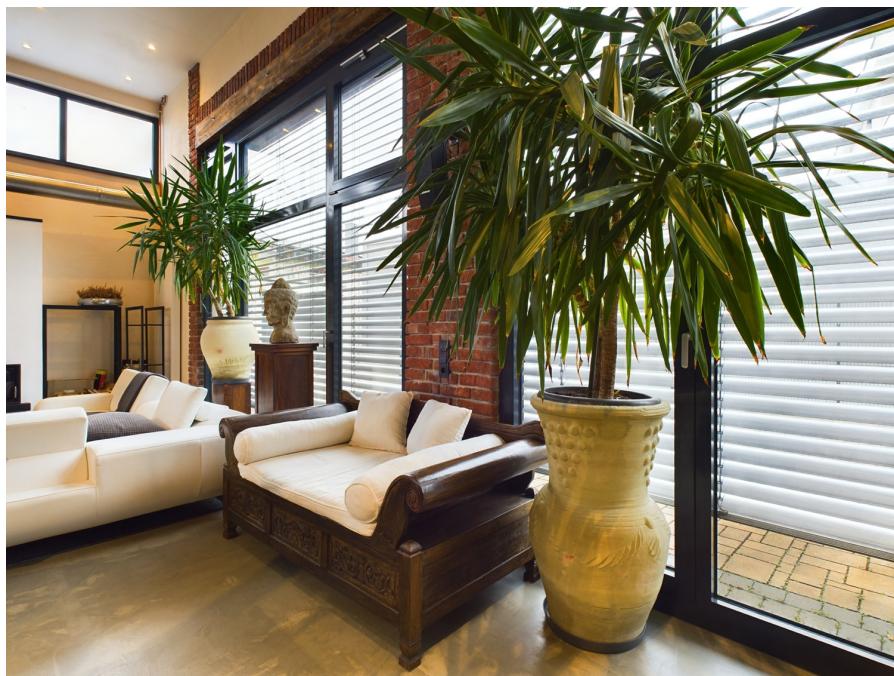
Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## The property



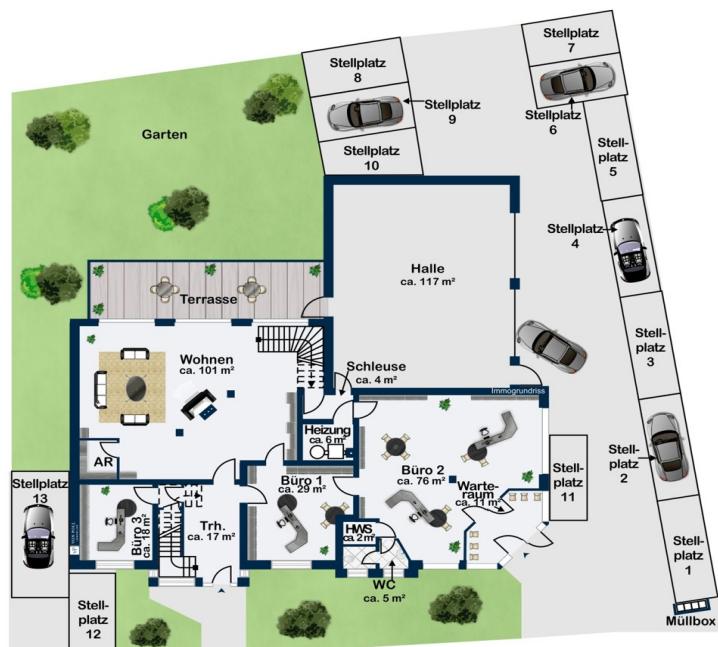
Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

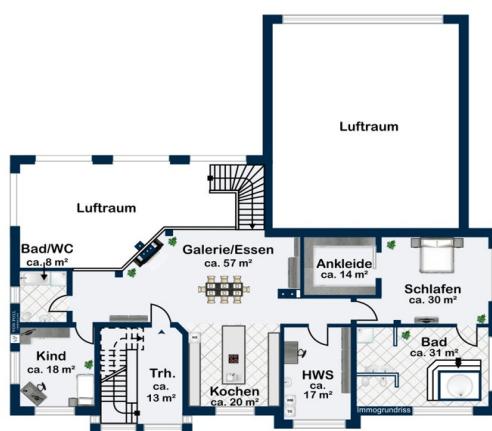
## The property

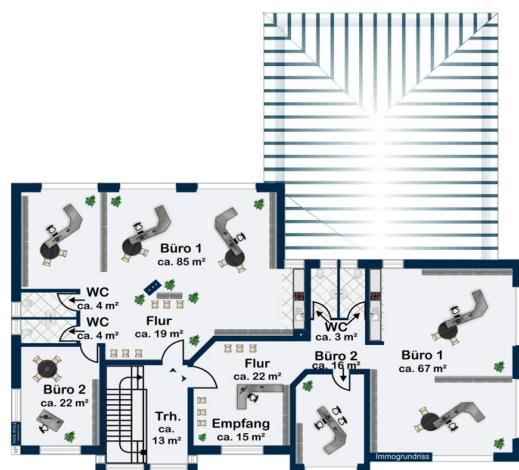


Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## A first impression

This exceptional residential and commercial building, constructed in 2007, combines exclusive living with first-class working opportunities. Situated on a generous plot of approximately 1,240 m<sup>2</sup>, it offers around 800 m<sup>2</sup> of high-quality living and usable space – ideal for discerning owner-occupiers or investors. Property highlights: ? Versatile use: 13 flexibly designed rooms – perfect for living, working, or as a prestigious company headquarters ? High-quality features: Elegant oak parquet flooring, modern concrete-effect floors, and stylish designer furniture ? Efficient technology: Gas central heating (modernized in 2022), rock wool insulation, electric aluminum blinds with a bus system ? Luxury kitchen & sound system: LEICHT kitchen with brand-name appliances & integrated premium sound system for exceptional living comfort ? Generous outdoor areas: Ample space for individual design and additional uses. This property offers room for exclusive living concepts and entrepreneurial visions. For even more space, there is the option to purchase an additional building plot of 1,250 sq m located behind the property. Are you interested in learning more about this promising investment? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you.

**Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Details of amenities

- + Fußboden Betonoptik + Eichenparkett
- + Gas Zentralheizung neuester Standard 2022 Niedrig-Energie-Heizkörper
- + Wärmedämmung Verbundsystem an der Außenfassade/Steinwolle
- + Jalousien aus Aluminium, elektrisch über elektronisches Bussystem steuerbar
- + Hochwertige LEICHT-Küche mit Markengeräten
- + Hauswirtschaftsräume
- + Designer Mobiliar
- + Marken Soundsystem
- + zwei Wohnungen aktuell vermietet
- uvm.

**Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## All about the location

Wunschliste vieler Immobiliensucher. Aschaffenburg, Schweinheim bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Shopping-Möglichkeiten, alle wichtigen Schularten sowie eine moderne Fachhochschule steigern die Attraktivität dieses Oberzentrums in der Region.

Das Anwesen selbst befindet sich in einer gefragten, ruhigen Wohnlage von Schweinheim. Bis zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten. Supermärkte, Ladengeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen u. v. m. sind in der Umgebung zu erreichen.

Trotz dieser absolut ruhigen Wohnlage erreichen Sie die A3 in wenigen Fahrminuten. Von dort aus ist die zügige Anbindung an die Rhein-Main-Region mit dem Flughafen Frankfurt/M gewährleistet. Es existiert ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen. Der Naturpark Spessart ist mit dem PKW in weniger als einer viertel Stunde zu erreichen.

**Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 44.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)