

Aschaffenburg

# Investment with foresight - Modernized apartment building with 22 units in a prime location

*Property ID: 25007024*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 7.800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.689,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 66 • LAND AREA: 1.404 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

-  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: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## At a glance

Property ID	25007024	Purchase Price	7.800.000 EUR
Living Space	ca. 1.689,32 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	66	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	44	Condition of property	Renovated
Bathrooms	22	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	14 x Outdoor parking space		

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

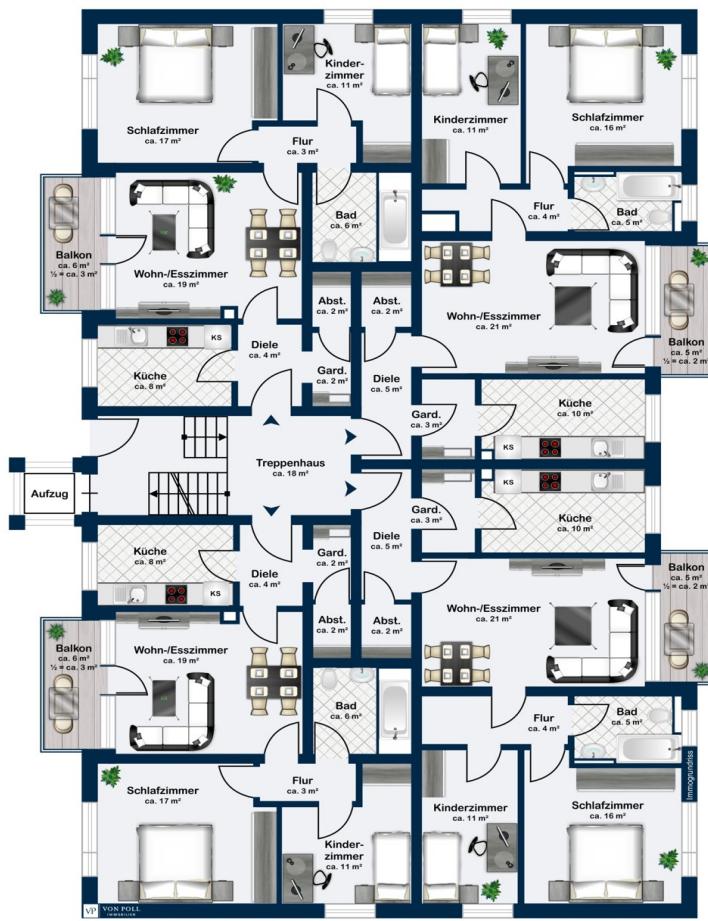
Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

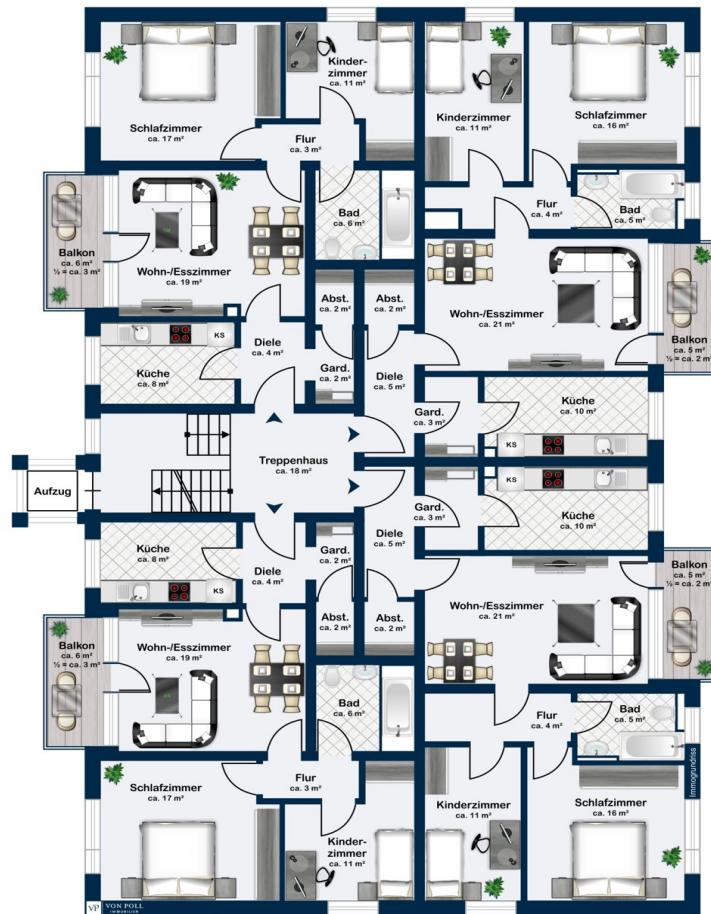
## The property

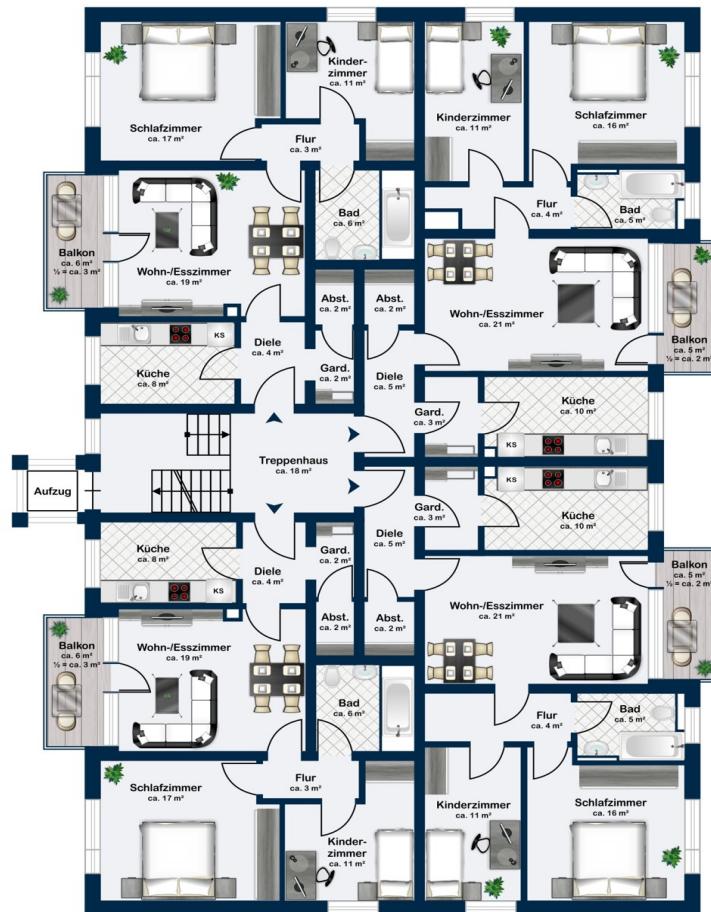


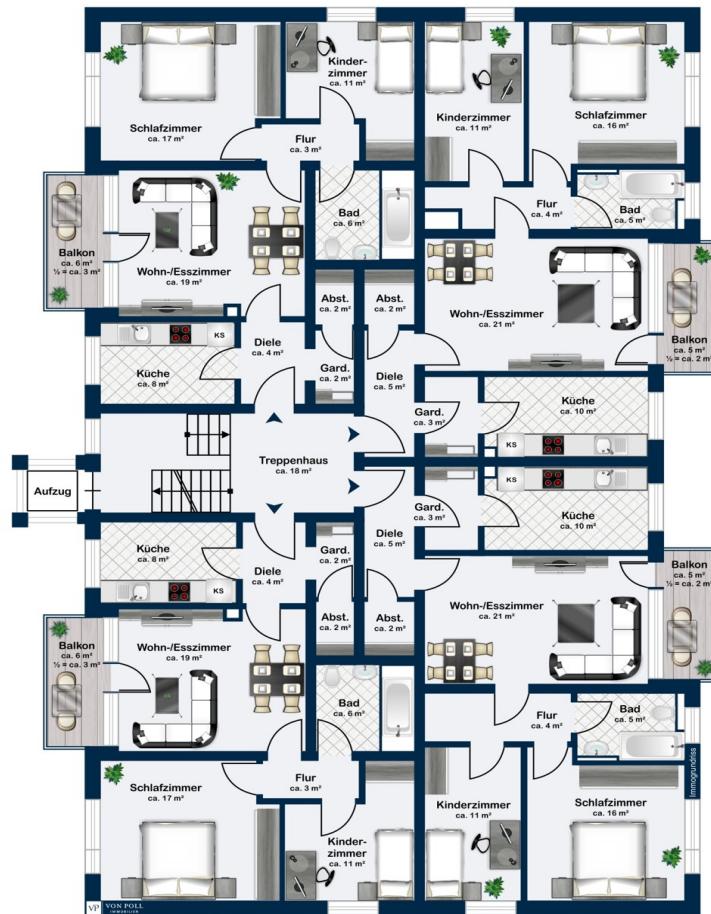
Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

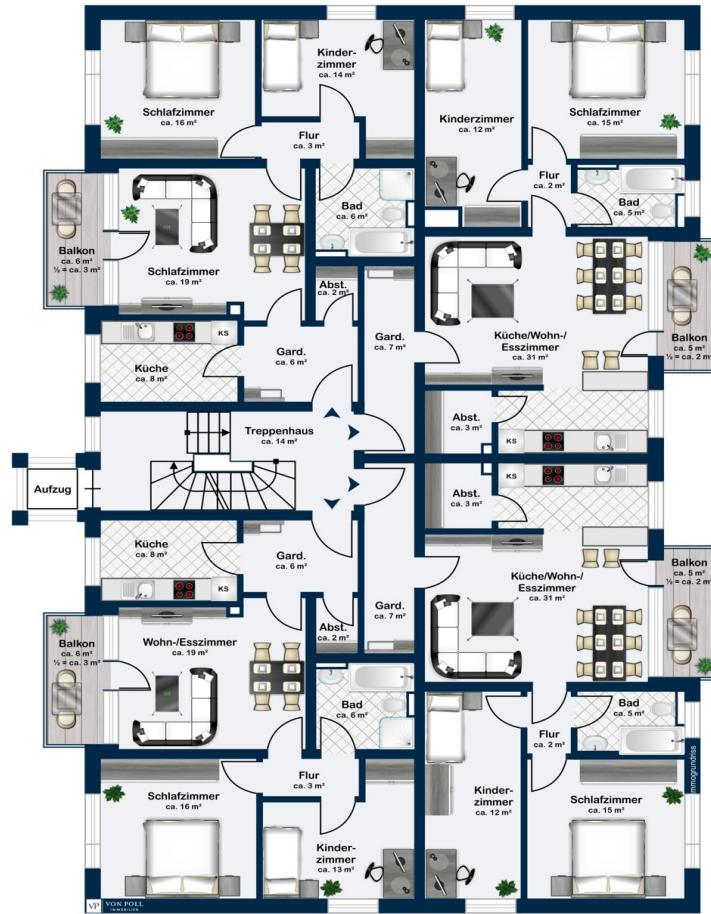
## Floor plans

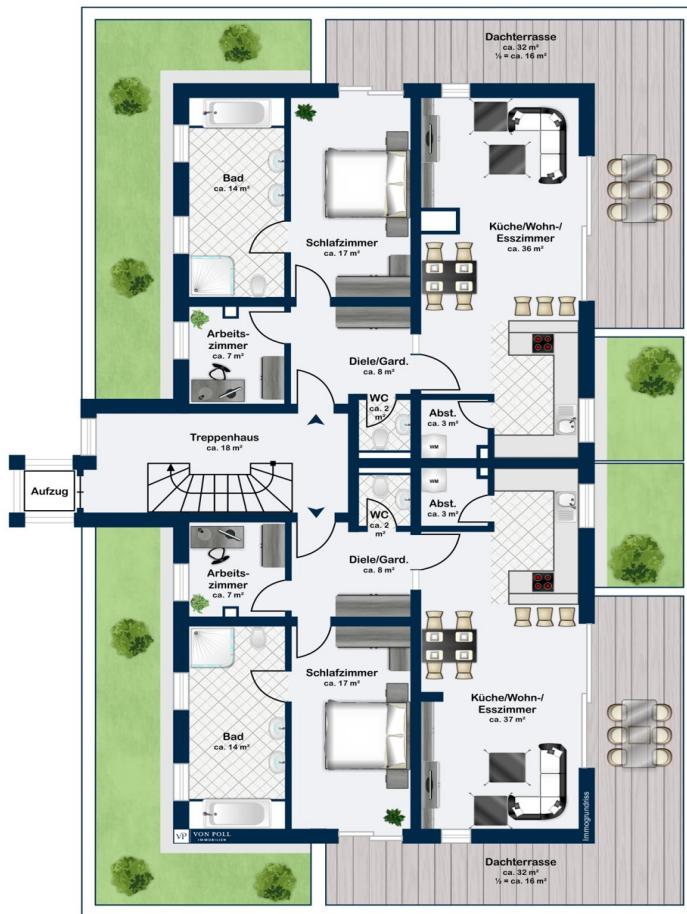












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## A first impression

For sale is an attractive property with 22 residential units in a comprehensively modernized residential complex. The property boasts a sustainable rental concept, modern amenities, and high-quality living. Key facts at a glance: + Total purchase price: €7,800,000 + 22 residential units, 18 of which are currently rented + Two vacant penthouses with roof terraces – ideal for owner-occupancy or rental + Barrier-free access thanks to the elevator. We would be happy to provide you with floor plans, rental schedules, and other property documents upon request. Interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

**Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## Details of amenities

- + frisch modernisiertes Bestandsgebäude inkl. hochwertiger Aufstockung mit zwei exklusiven Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen
- + effiziente Zentralheizung, moderne Bäder, durchdachte Grundrisse
- + gewachsene Lage mit sehr guter Infrastruktur
- + Gute Mieterstruktur und gepflegtes Gemeinschaftseigentum
- + Barrierefreiheit
- + Stellplätze
- uvm.

**Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## All about the location

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffenburger Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der 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>

**Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## 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)