

**Aschaffenburg**

Exclusive residential units on the 4th floor –  
completely renovated and ready for occupancy.

*Property ID: 25007025*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

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

Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## At a glance

Property ID	25007025	Purchase Price	440.000 EUR
Living Space	ca. 77 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	1973	Condition of property	Renovated
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## The property



Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## The property



Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## The property



Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## The property



Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## The property



Property ID: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## The property



**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.

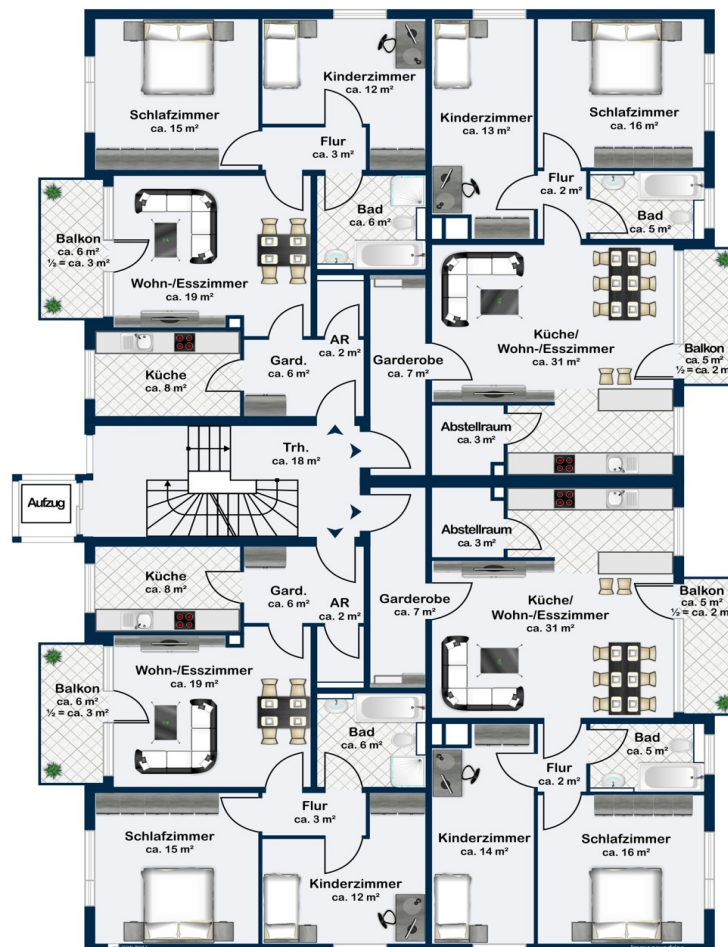
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.de/aschaffenburg

Property ID: 25007025 - 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: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## A first impression

Four high-quality, fully renovated apartments on the 4th floor of a well-maintained multi-family building are for sale. Each unit offers modern living comfort, well-designed floor plans, and bright rooms – ideal for owner-occupiers or investors. Details at a glance: + Number of apartments: 4 + Purchase price per unit: €440,000 + One parking space (per unit): €15,000 Features: + Balcony in each unit + Extensive renovation (electrical, plumbing, flooring, windows, etc.) + Bright, modern living atmosphere + Location: 4th floor, elevator available. The apartments combine urban living with a high quality of life. Thanks to the renovation, all apartments are now at new-build standards. Are you 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: 25007025 - 63743 Aschaffenburg**

## All about the location

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener 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: 25007025 - 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 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.

Property ID: 25007025 - 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)