

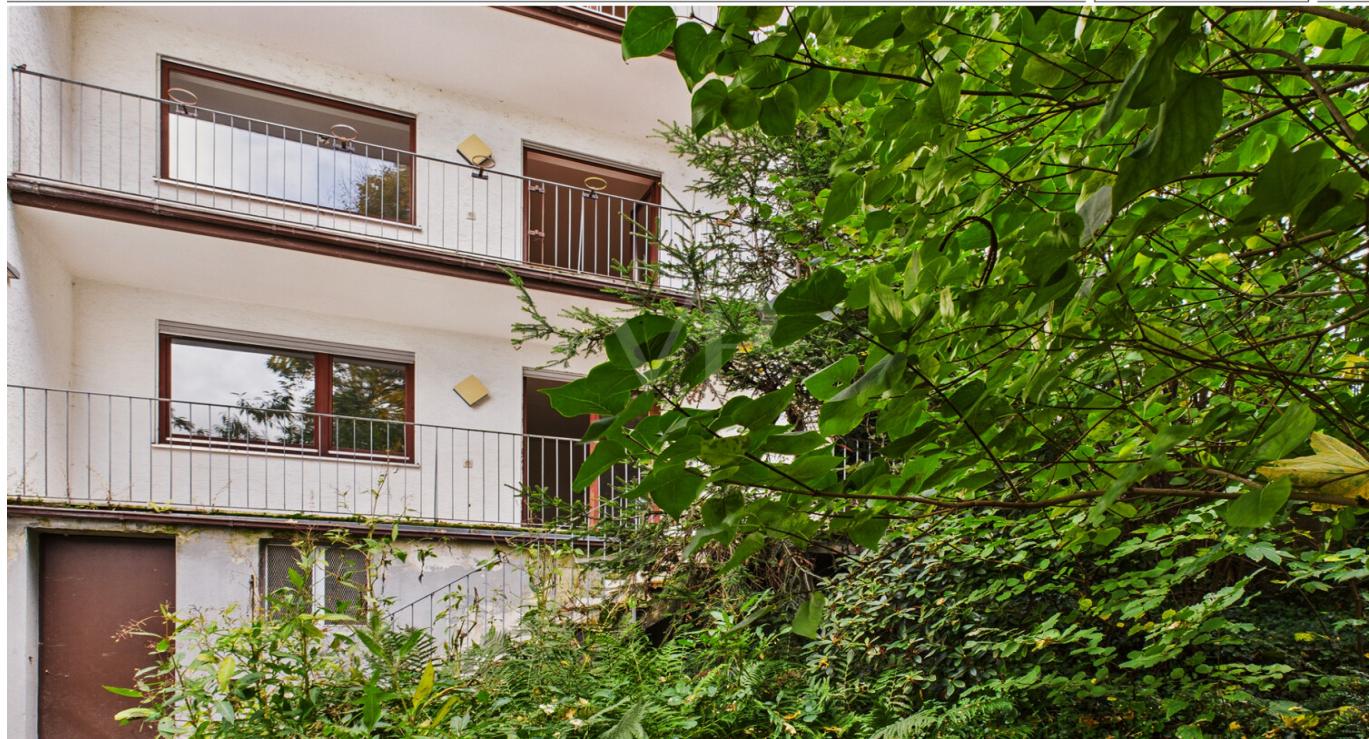
Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Your family nest with panoramic views – enjoy nature, experience the city

Property ID: 25007055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177,97 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 371 m²

Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

At a glance

Property ID	25007055	Purchase Price	400.000 EUR
Living Space	ca. 177,97 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	272.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



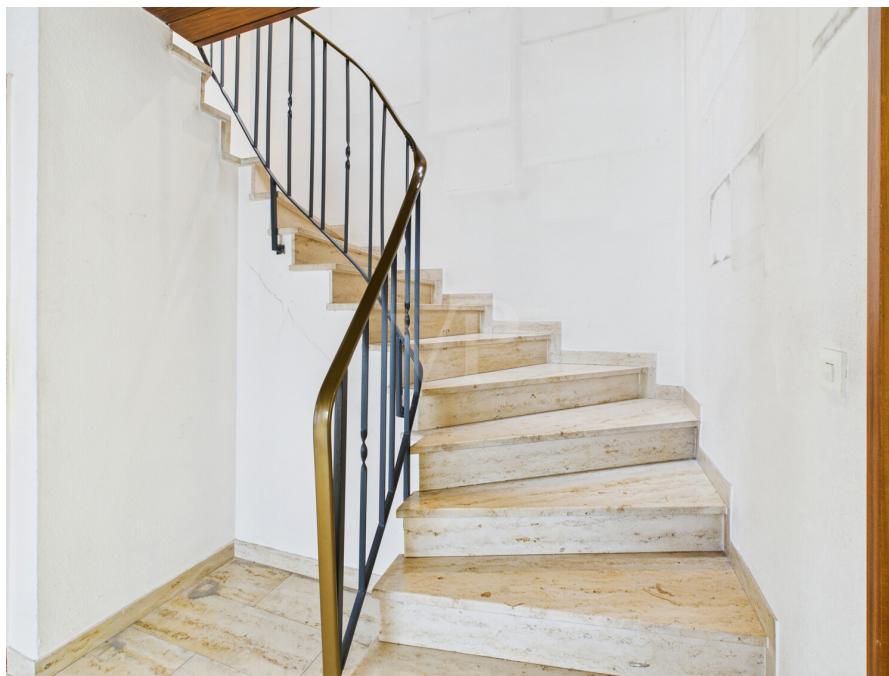
Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



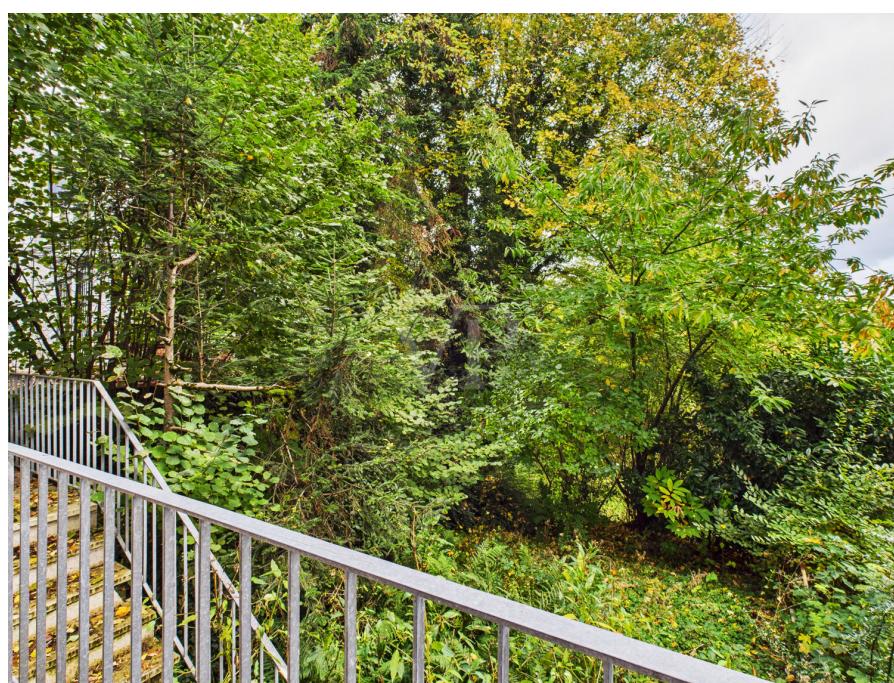
Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



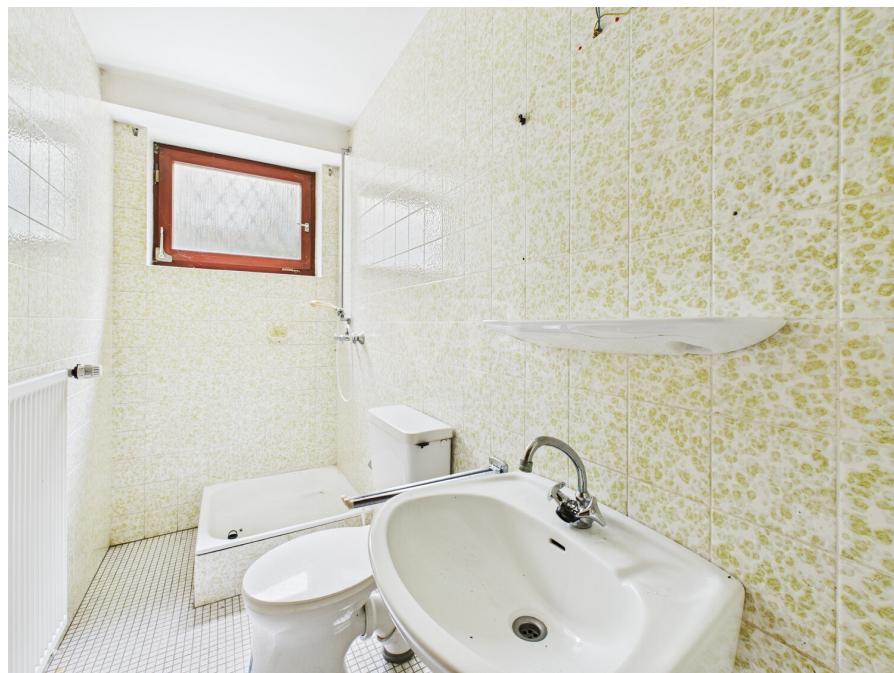
Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

The property



Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

A first impression

This semi-detached end-of-terrace house, in need of renovation, offers families the perfect opportunity to create their dream home according to their own vision. With approximately 177 m² of living space and a 371 m² plot, modern living with a comfortable atmosphere can be realized. Thanks to its corner location, you'll enjoy more space, a sunny garden, and beautiful views of the surrounding greenery – ideal for children, gardening enthusiasts, and relaxing hours outdoors. The house has six rooms, including three bedrooms. A small, self-contained apartment is available in the basement – ideal for grandparents, guests, a home office, or for rental purposes. This allows the house to be used as a two-family home – flexible, future-proof, and financially attractive. Interested in learning more about this promising investment with its great potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

All about the location

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>

Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Other information

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.

Property ID: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com