

Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Ihr Familiennest mit Weitblick – Natur genießen, Stadt erleben

Property ID: 25007055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
Living Space	ca. 177,97 m ²
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	400.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

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/m²a
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



**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**

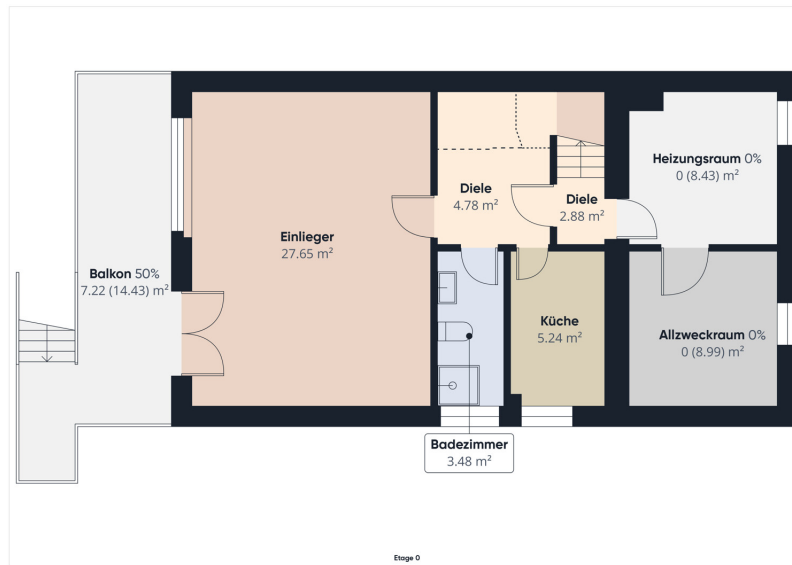
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

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

Dieses sanierungsbedürftige Reiheneckhaus bietet Familien die perfekte Chance, sich ihren Wohnraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf rund 177 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 371 m² lässt sich modernes Wohnen mit Wohlgefühlcharakter 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!

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 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: 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