

Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## A gem on a large plot of land

*Property ID: 25007059*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 948 m<sup>2</sup>

Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## At a glance

Property ID	25007059
Living Space	ca. 115 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1947
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid

Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	458.41 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.11.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1947



Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## The property





Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## The property





Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## The property





Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## The property





Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## A first impression

This detached house, built in 1947, presents itself as a rare opportunity in an incredibly beautiful, established residential area. The property combines urban comfort with the advantages of a quiet location – here you live centrally yet away from the hustle and bustle of everyday life. On a generous plot of approximately 948 m<sup>2</sup> and with a living area of approximately 115 m<sup>2</sup>, the house offers ample space for individual living ideas. The existing ground floor area ratio (GRZ) of 0.4 and the floor area ratio (GFZ) of 0.8 allow for modifications and extensions in accordance with local building regulations. The classic floor plan comprises five well-proportioned rooms. The ground floor features the living and dining area, and the separate kitchen is functionally designed and invites family cooking. Upstairs, you will find three bedrooms, offering sufficient privacy for each family member. The bathroom has natural light and is equipped with basic fixtures. The property's features are consistent with its age and the described need for renovation. This offers the new owners the opportunity to realize their individual wishes and ideas. In conclusion: This detached house, in need of renovation, is particularly recommended for buyers who value a central yet quiet location in an incredibly beautiful setting and who want to utilize the property's potential with creative ideas. Are you 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: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Details of amenities

- + GRZ 0,4
- + GFZ 0,8
- + bei Abriss: Vorplanung für 9 Wohneinheiten bereits geprüft
- + bis zu 600 qm Wohnfläche möglich



Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## All about the location

?

Alzenau in Unterfranken präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort innerhalb der wirtschaftsstarken Metropolregion Frankfurt Rhein-Main. Die Stadt überzeugt durch stabile demografische Verhältnisse und eine familienorientierte Bevölkerung, die für eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Immobilien sorgt. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und modernen Infrastruktur bietet Alzenau eine ideale Kombination aus Lebensqualität und wirtschaftlicher Dynamik. Das umfassende Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreicht die hohe Standortqualität, während die Immobilienpreise über dem bayerischen Durchschnitt, jedoch moderat im Vergleich zu Frankfurt, ein ausgewogenes Verhältnis von Wertstabilität und Wachstumspotenzial gewährleisten. Somit ist Alzenau ein verlässlicher und zukunftssicherer Immobilienmarkt mit solidem Investmentcharakter.

Der Stadtteil Alzenau selbst besticht durch seine etablierte und nachhaltige Wohnlage mit rund 17.800 Einwohnern und einer ausgewogenen Altersstruktur. Die hervorragende Anbindung an die umliegenden Wirtschaftszentren Frankfurt, Aschaffenburg und Hanau sowie die vorhandene Infrastruktur mit Gesundheitsversorgung, Schulen und vielfältigen Verkehrsanbindungen machen diesen Standort besonders für qualitätsbewusste Käufer und Berufspendler interessant. Die lokale Wirtschaft zeigt sich stabil mit niedrigem Arbeitslosenanteil, was die Attraktivität für langfristige Investitionen zusätzlich stärkt. Die hohe Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Wohnformen und die Nähe zu wirtschaftlichen Zentren sprechen für überdurchschnittliche Wertsteigerungspotenziale und eine nachhaltige Kapitalanlage.

Die Lage überzeugt durch ein umfassendes Angebot an infrastrukturellen und freizeitorientierten Einrichtungen, die den Wert der Immobilie weiter steigern. Im Bereich Verkehr sind mehrere Buslinien wie die Haltestellen „Wasserloser Straße“ (1 Minute Fußweg) und „Prischoßstraße“ (4 Minuten Fußweg) sowie der Bahnhof „Alzenau Burg“ (6 Minuten Fußweg) und „Alzenau (Unterfr)“ (10 Minuten Fußweg) in unmittelbarer Nähe, was eine hervorragende Anbindung an regionale und überregionale Ziele garantiert. Einkaufsmöglichkeiten wie der „EINS-ZWEI-DREI Markt“ und „Weltladen“ sind in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar, während größere Supermärkte wie Edeka in 17 Minuten erreichbar sind. Das vielfältige gastronomische Angebot mit renommierten Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung rundet das urbane Lebensgefühl ab. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Sport- und Parkanlagen, darunter der Generationenpark und der Hauckwald, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine hohe

Lebensqualität gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Apotheken und das Klinikum Aschaffenburg-Alzenau in 20 Minuten Fußweg optimal gewährleistet.

Für Investoren bietet Alzenau eine Kombination aus stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die Nähe zu bedeutenden Wirtschaftszentren, die ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie das vielfältige Angebot an hochwertigen Bildungseinrichtungen und Gesundheitsdienstleistungen schaffen ein Umfeld, das langfristige Sicherheit und attraktive Renditechancen verspricht. Alzenau ist somit ein erstklassiger Standort für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide, zukunftsorientierte Investition in einer prosperierenden Region legen.



Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 458.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## 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)