

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Edificio residencial y comercial exclusivo: elegante, moderno y versátil.

Número de propiedad: 25007007



PRECIO DE COMPRA: 2.900.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 800 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.240 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25007007                            |
| Superficie habitable | ca. 800 m²                          |
| Habitaciones         | 13                                  |
| Dormitorios          | 8                                   |
| Baños                | 4                                   |
| Año de construcción  | 2007                                |
| Tipo de aparcamiento | 13 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.900.000 EUR                                                             |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón                              |

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.11.2029          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 44.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2007                   |

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



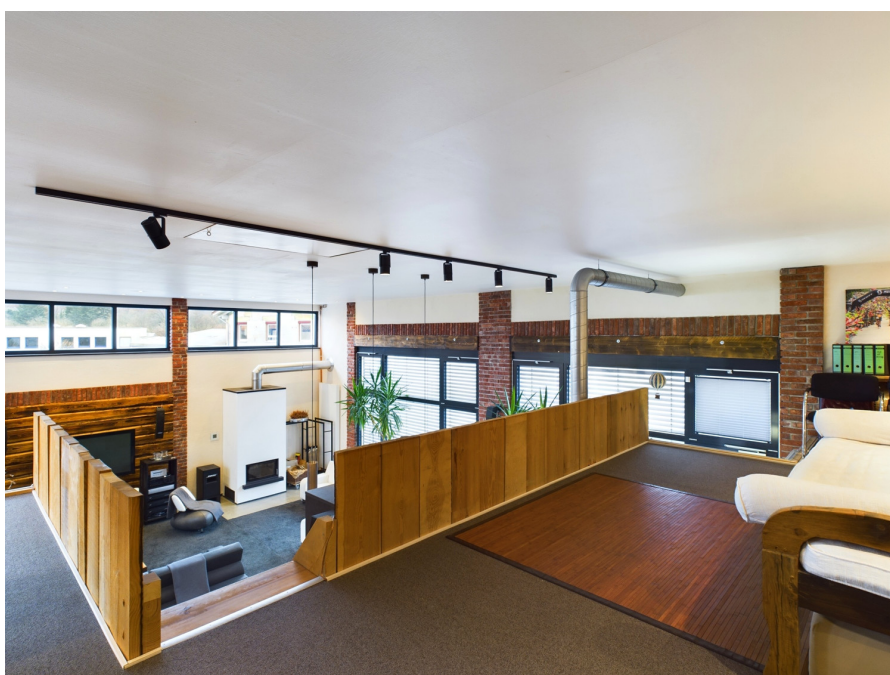
Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## La propiedad



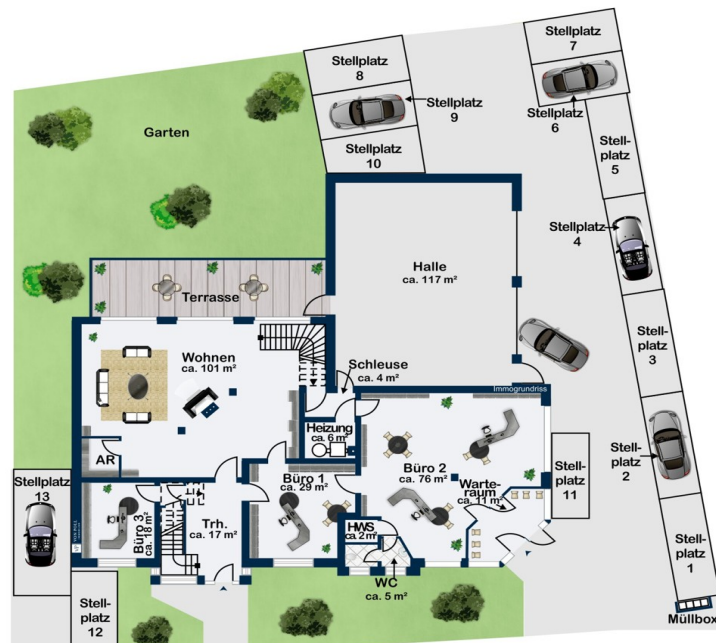
Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

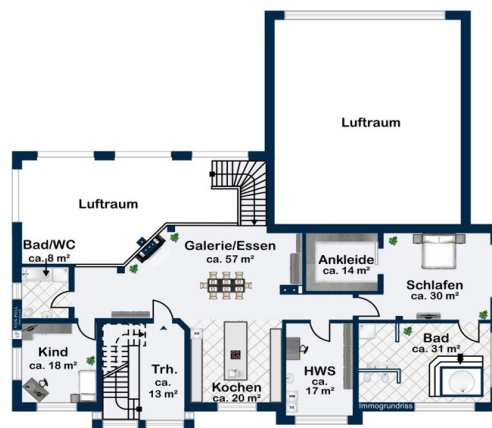
## La propiedad

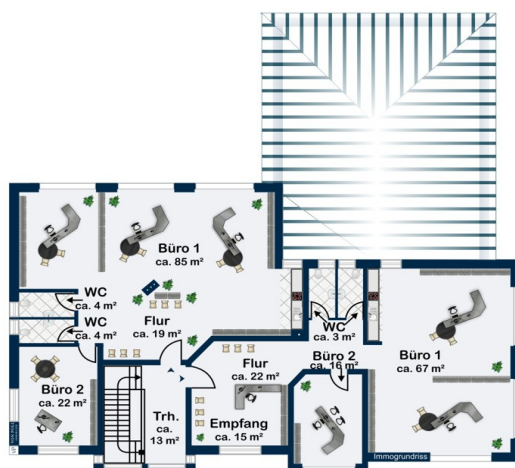


Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Una primera impresión

Este excepcional edificio residencial y comercial, construido en 2007, combina una vida exclusiva con oportunidades laborales de primera clase. Ubicado en una generosa parcela de aproximadamente 1240 m<sup>2</sup>, ofrece alrededor de 800 m<sup>2</sup> de espacio habitable y útil de alta calidad, ideal para propietarios o inversores exigentes. Características destacadas de la propiedad: ? Uso versátil: 13 habitaciones de diseño flexible, perfectas para vivir, trabajar o como sede de una prestigiosa empresa. ? Características de alta calidad: Elegantes suelos de parqué de roble, modernos suelos con efecto hormigón y elegantes muebles de diseño. ? Tecnología eficiente: Calefacción central de gas (modernizada en 2022), aislamiento de lana de roca, persianas eléctricas de aluminio con sistema de bus. ? Cocina y sistema de sonido de lujo: Cocina LEICHT con electrodomésticos de marca y sistema de sonido premium integrado para un confort excepcional. ? Amplias zonas exteriores: Amplio espacio para diseño individual y usos adicionales. Esta propiedad ofrece espacio para conceptos de vida exclusivos y visiones empresariales. Para obtener aún más espacio, existe la opción de adquirir una parcela edificable adicional de 1250 m<sup>2</sup> ubicada detrás de la propiedad. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión? El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su contacto.

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Detalles de los servicios

- + Fußboden Betonoptik + Eichenparkett
  - + Gas Zentralheizung neuester Standard 2022 Niedrig-Energie-Heizkörper
  - + Wärmedämmung Verbundsystem an der Außenfassade/Steinwolle
  - + Jalousien aus Aluminium, elektrisch über elektronisches Bussystem steuerbar
  - + Hochwertige LEICHT-Küche mit Markengeräten
  - + Hauswirtschaftsräume
  - + Designer Mobiliar
  - + Marken Soundsystem
  - + zwei Wohnungen aktuell vermietet
- uvm.

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Todo sobre la ubicación

Wunschliste vieler Immobiliensucher. Aschaffenburg, Schweinheim bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Shopping-Möglichkeiten, alle wichtigen Schularten sowie eine moderne Fachhochschule steigern die Attraktivität dieses Oberzentrums in der Region.

Das Anwesen selbst befindet sich in einer gefragten, ruhigen Wohnlage von Schweinheim. Bis zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten. Supermärkte, Ladengeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen u. v. m. sind in der Umgebung zu erreichen.

Trotz dieser absolut ruhigen Wohnlage erreichen Sie die A3 in wenigen Fahrminuten. Von dort aus ist die zügige Anbindung an die Rhein-Main-Region mit dem Flughafen Frankfurt/M gewährleistet. Es existiert ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen. Der Naturpark Spessart ist mit dem PKW in weniger als einer viertel Stunde zu erreichen.

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Número de propiedad: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)