

Aschaffenburg

## Inversión con visión de futuro: Edificio de apartamentos modernizado con 22 unidades en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25007024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 7.800.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 1.689,32 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 66 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.404 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

- 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: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25007024                            |
| Superficie habitable | ca. 1.689,32 m²                     |
| Habitaciones         | 66                                  |
| Dormitorios          | 44                                  |
| Baños                | 22                                  |
| Año de construcción  | 1973                                |
| Tipo de aparcamiento | 14 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 7.800.000 EUR                                                             |
| Casa                           | Casa plurifamiliar                                                        |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 70.60 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 22.07.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 1973                   |

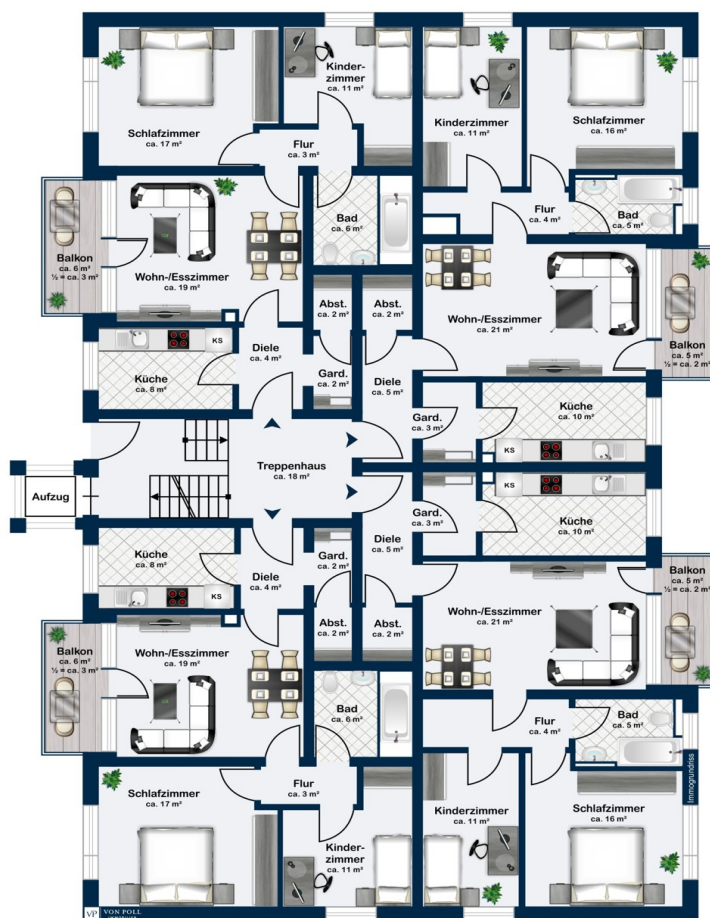
Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

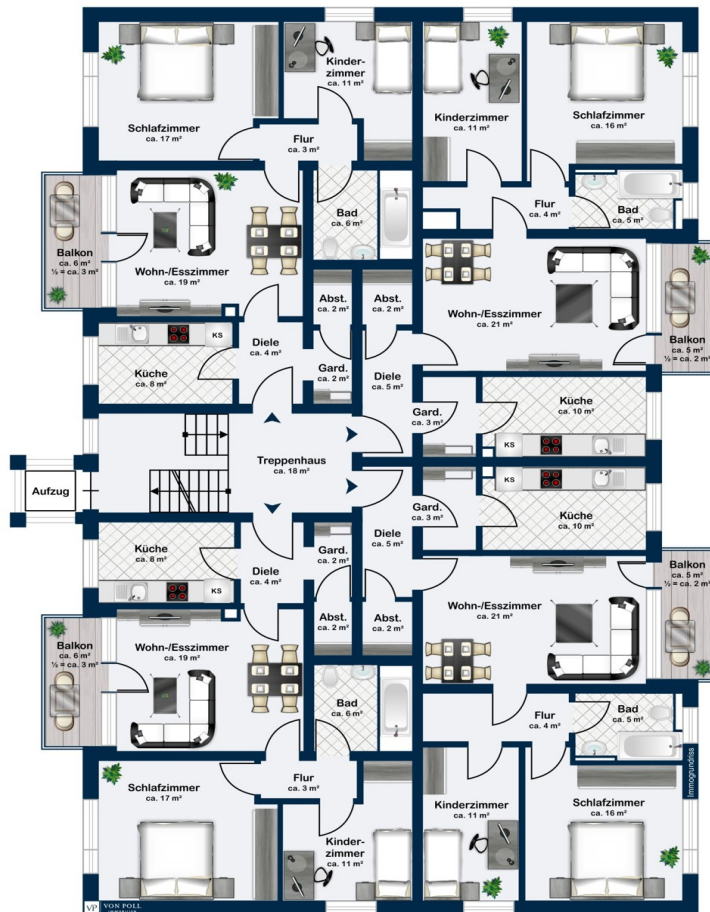
## La propiedad

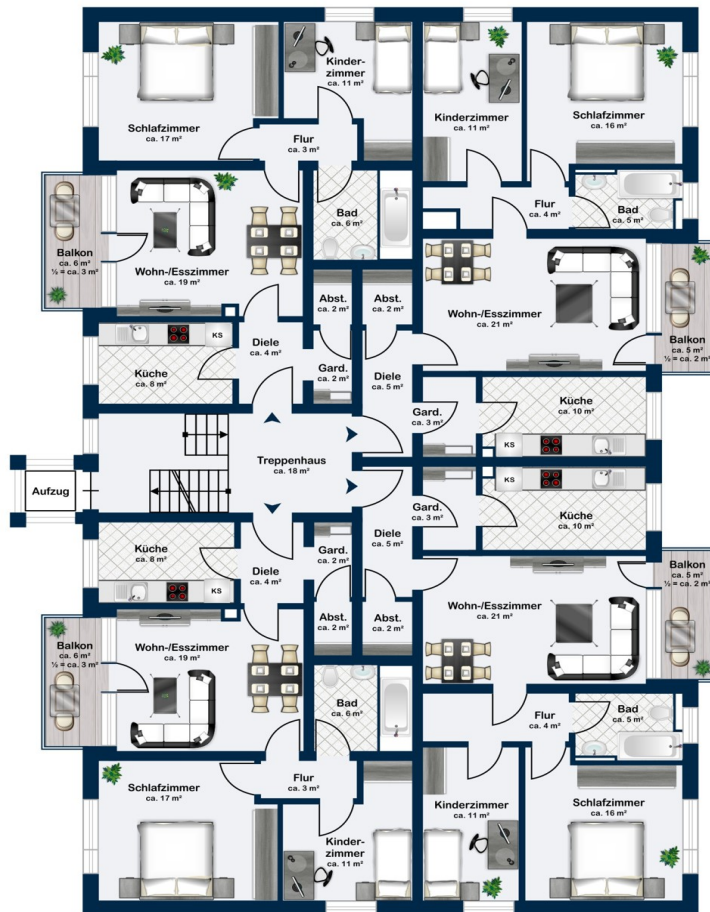


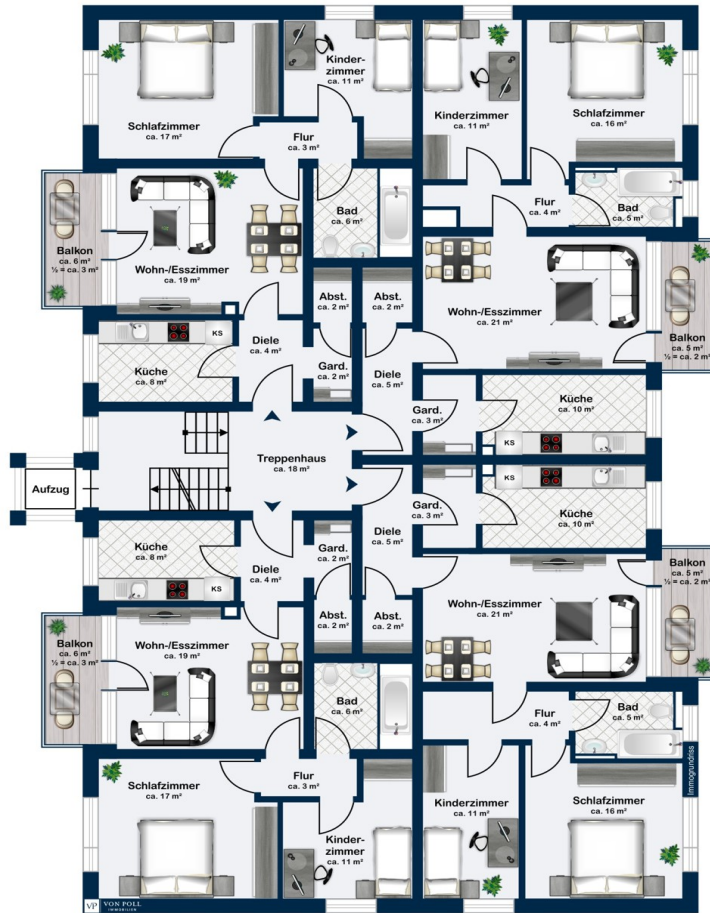
Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

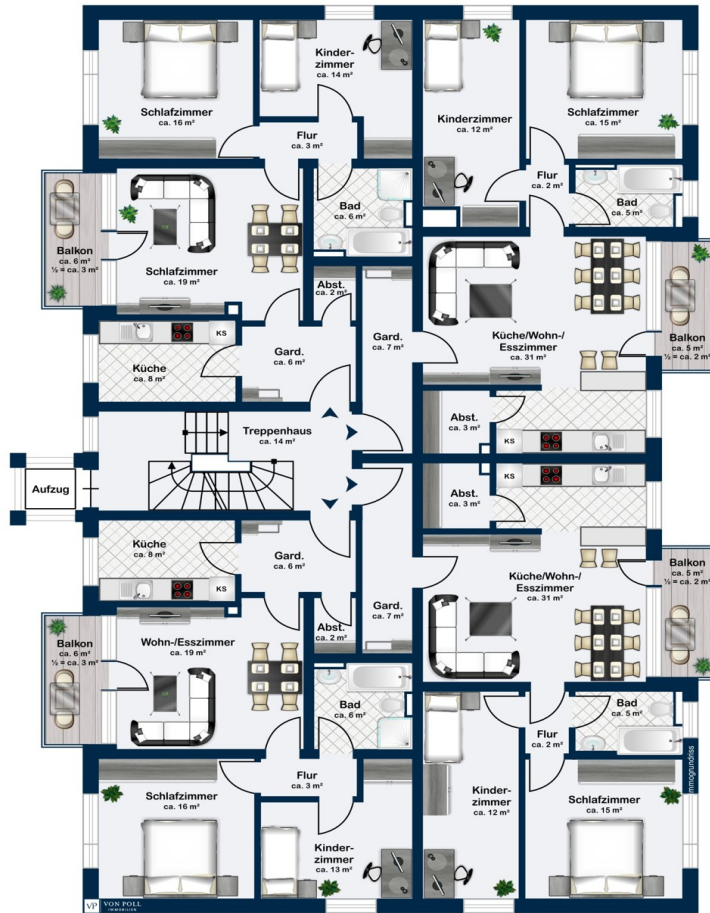
## Planos de planta

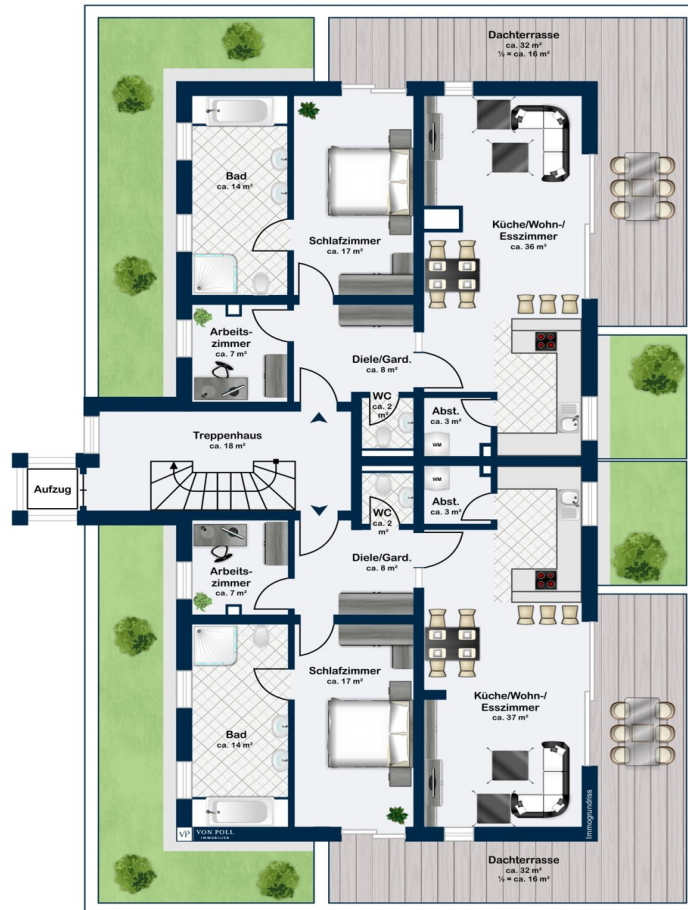












Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Una primera impresión

Se vende una atractiva propiedad de 22 viviendas en un complejo residencial completamente modernizado. La propiedad presume de un concepto de alquiler sostenible, comodidades modernas y una vida de alta calidad. Resumen de datos clave: + Precio total de compra: 7.800.000 € + 22 viviendas, 18 de las cuales están actualmente alquiladas + Dos áticos vacíos con azotea, ideales para uso exclusivo o alquiler + Acceso sin barreras gracias al ascensor. Con gusto le proporcionaremos planos, plazos de alquiler y demás documentación de la propiedad si lo solicita. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Detalles de los servicios

- + frisch modernisiertes Bestandsgebäude inkl. hochwertiger Aufstockung mit zwei exklusiven Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen
  - + effiziente Zentralheizung, moderne Bäder, durchdachte Grundrisse
  - + gewachsene Lage mit sehr guter Infrastruktur
  - + Gute Mieterstruktur und gepflegtes Gemeinschaftseigentum
  - + Barrierefreiheit
  - + Stellplätze
- uvm.

Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Todo sobre la ubicación

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>

Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## 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)