

Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Una joya en un gran terreno.

*Número de propiedad: 25007059*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 948 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## De un vistazo

Número de propiedad	25007059
Superficie habitable	ca. 115 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1947
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	458.41 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1947



Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La propiedad





Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1947, se presenta como una oportunidad única en una zona residencial consolidada e increíblemente hermosa. La propiedad combina el confort urbano con las ventajas de una ubicación tranquila: aquí vivirá en un lugar céntrico pero alejado del bullicio de la vida cotidiana. En una amplia parcela de aproximadamente 948 m<sup>2</sup> y con una superficie habitable de aproximadamente 115 m<sup>2</sup>, la casa ofrece amplio espacio para ideas de vivienda personalizadas. La actual relación de superficie en planta baja (GRZ) de 0,4 y la relación de superficie construida (GFZ) de 0,8 permiten modificaciones y ampliaciones de acuerdo con la normativa de construcción local. La distribución clásica consta de cinco habitaciones bien proporcionadas. La planta baja alberga el salón-comedor, y la cocina independiente, de diseño funcional, invita a cocinar en familia. En la planta superior, encontrará tres dormitorios, que ofrecen suficiente privacidad para cada miembro de la familia. El baño cuenta con luz natural y está equipado con electrodomésticos básicos. Las características de la propiedad son acordes con su antigüedad y la necesidad de renovación descrita. Esto ofrece a los nuevos propietarios la oportunidad de hacer realidad sus deseos e ideas individuales. En conclusión: Esta casa unifamiliar, que necesita reforma, es especialmente recomendable para compradores que valoran una ubicación céntrica y tranquila en un entorno de increíble belleza y que desean aprovechar el potencial de la propiedad con ideas creativas. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su gran potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Todo sobre la ubicación

?

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 zukunftsicherer 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.



Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)