

Aschaffenburg

# Investissement visionnaire - Immeuble d'appartements modernisé de 22 unités dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25007024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 7.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 1.689,32 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 66 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.404 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007024
Surface habitable	ca. 1.689,32 m²
Pièces	66
Chambres à coucher	44
Salles de bains	22
Année de construction	1973
Place de stationnement	14 x surface libre

Prix d'achat	7.800.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	70.60 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

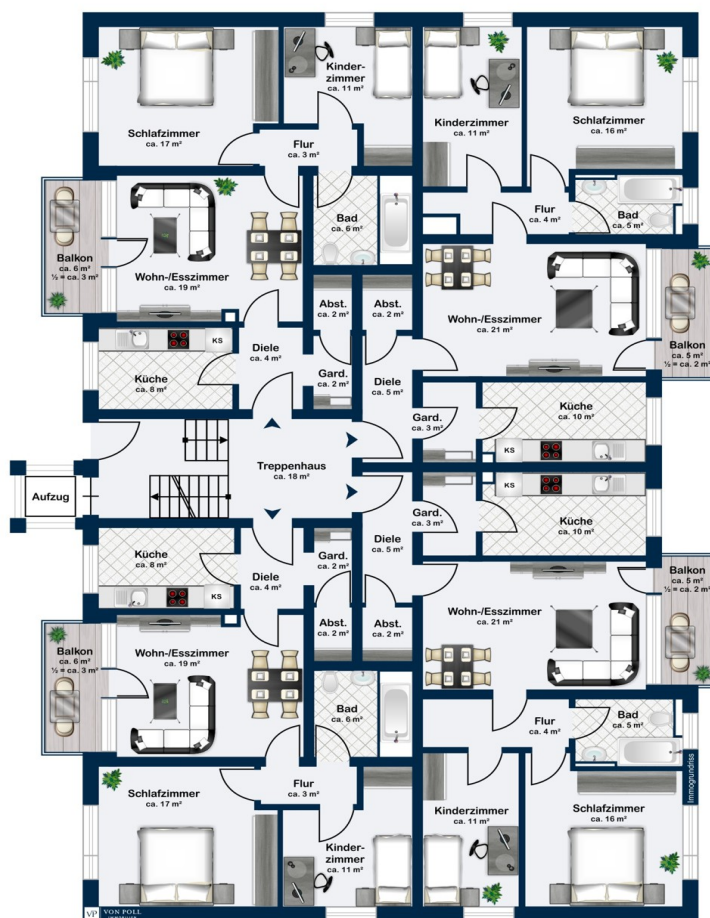
CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## La propriété

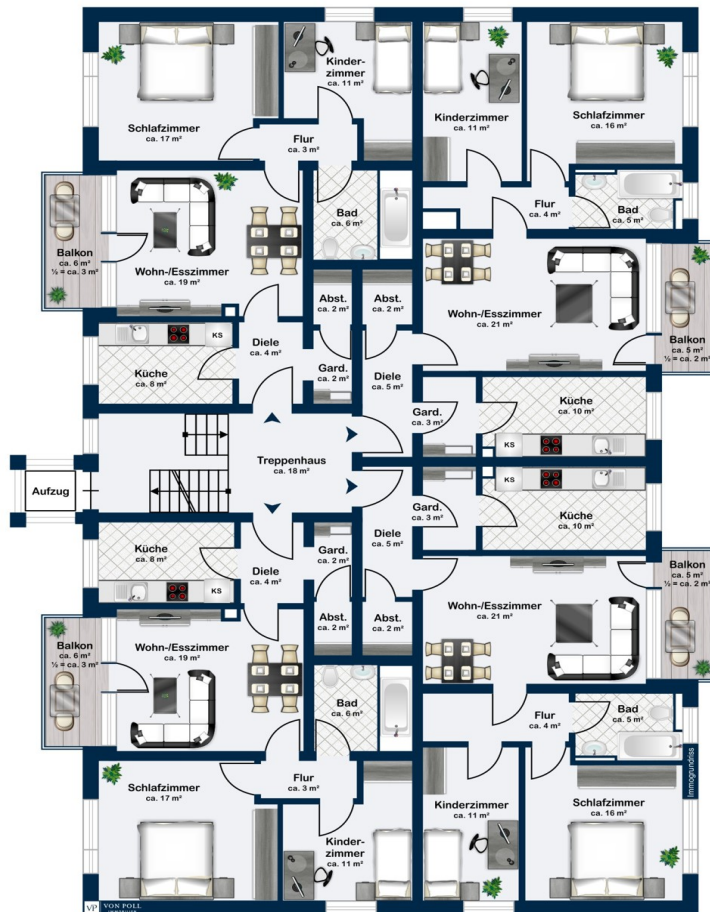


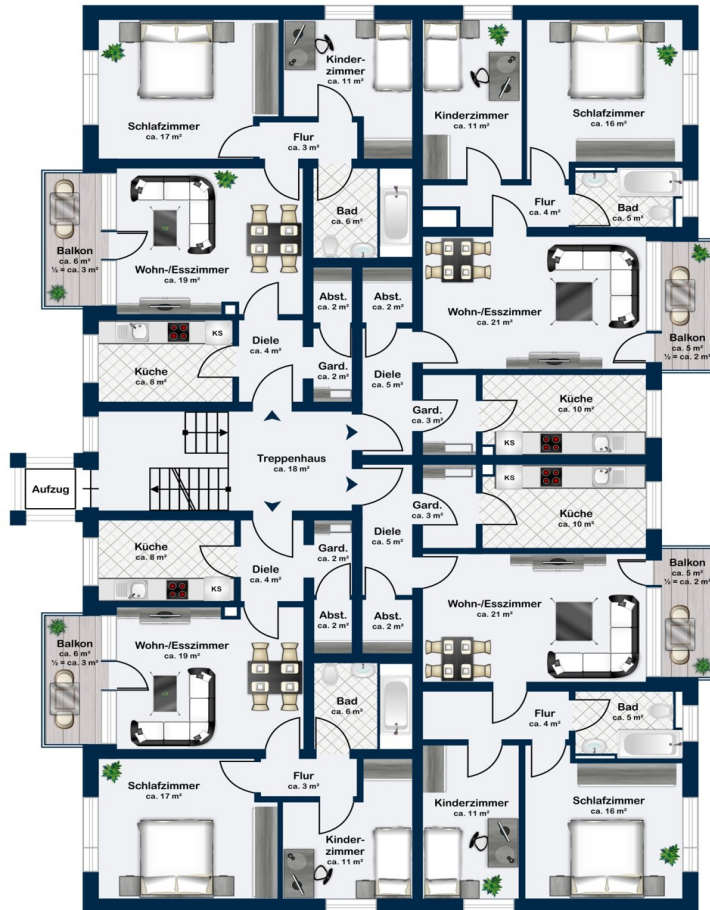
CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Plans d'étage

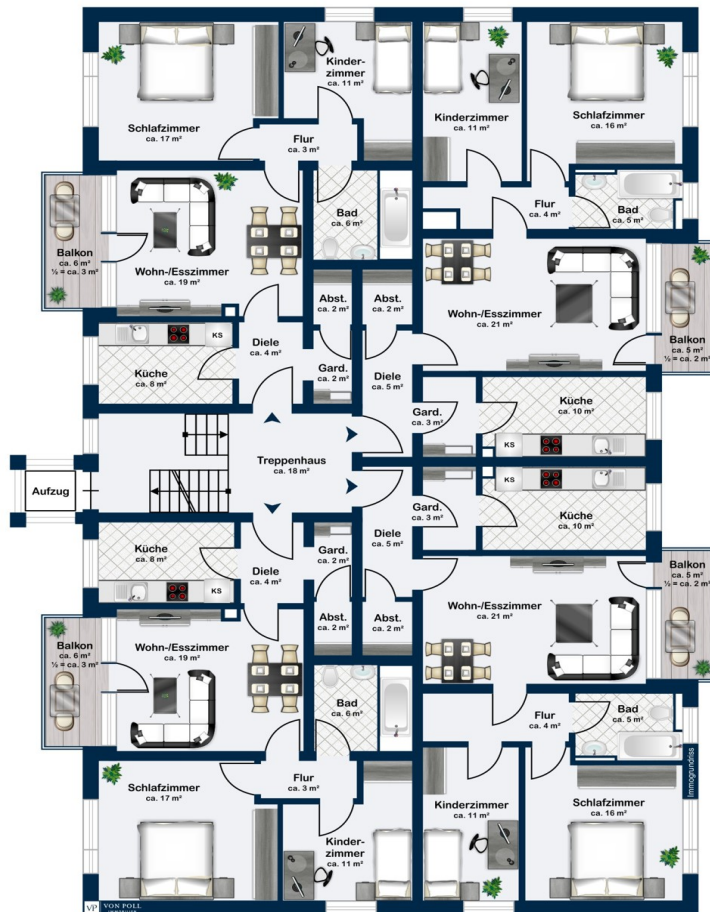


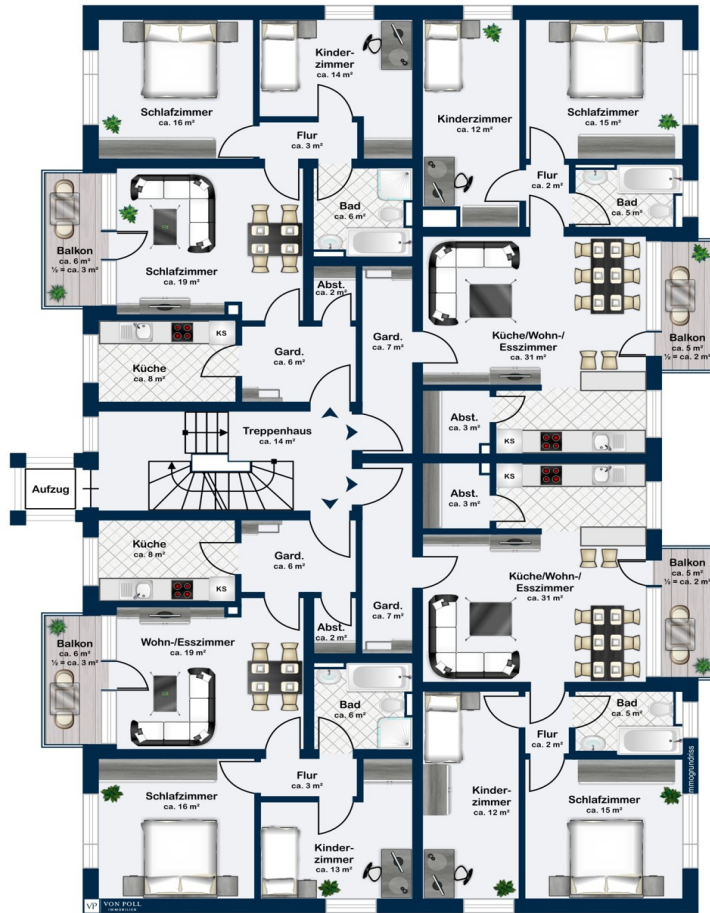


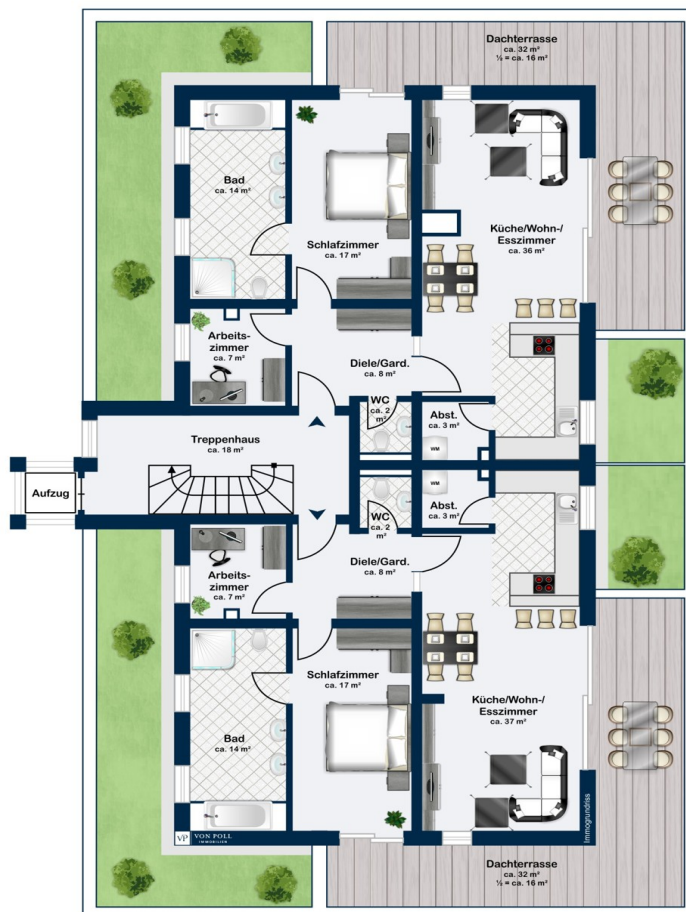












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## Une première impression

À vendre : un bel immeuble de 22 appartements au sein d'une résidence entièrement modernisée. Ce bien offre un concept locatif durable, des équipements modernes et un cadre de vie de grande qualité. Points clés : + Prix d'achat total : 7 800 000 € + 22 appartements, dont 18 actuellement loués + Deux penthouses vacants avec terrasse sur le toit – idéaux pour une résidence principale ou un investissement locatif + Accès PMR grâce à l'ascenseur. Nous serons ravis de vous fournir les plans, les calendriers de location et autres documents relatifs à la propriété sur simple demande. Intéressé(e) par cet investissement prometteur, alliant potentiel et charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Détails des commodités

- + 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.

**CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## Tout sur l'emplacement

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>



CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

**Tel.:** +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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