

Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Ihr Familiennest mit Weitblick – Natur genießen, Stadt erleben

CODE DU BIEN: 25007055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177,97 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 371 m²

CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007055
Surface habitable	ca. 177,97 m ²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	400.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	272.90 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



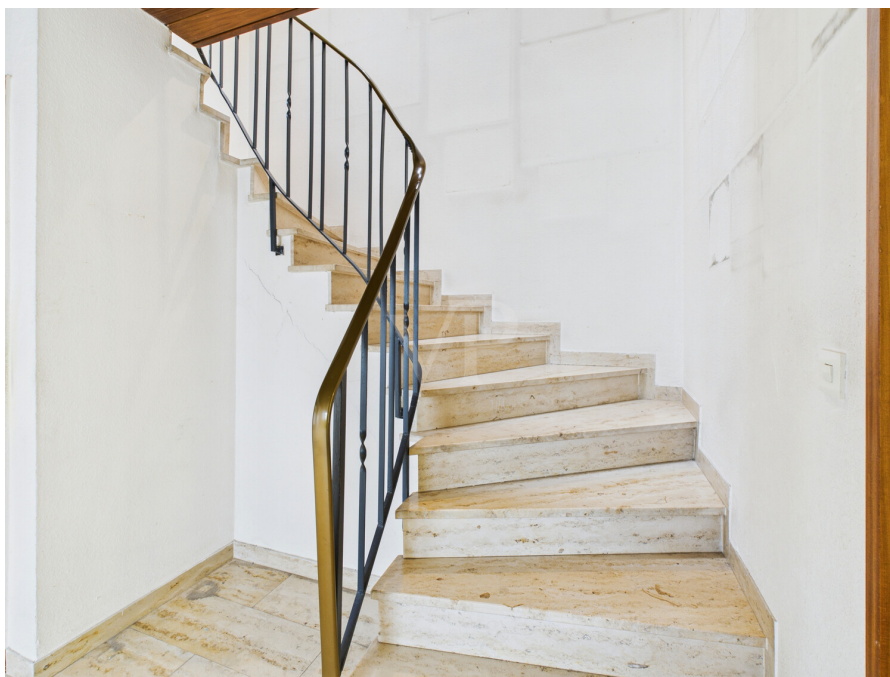
CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

La propriété



**Kennen Sie schon
unsere soziale Komponente beim
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

**500
EUR**

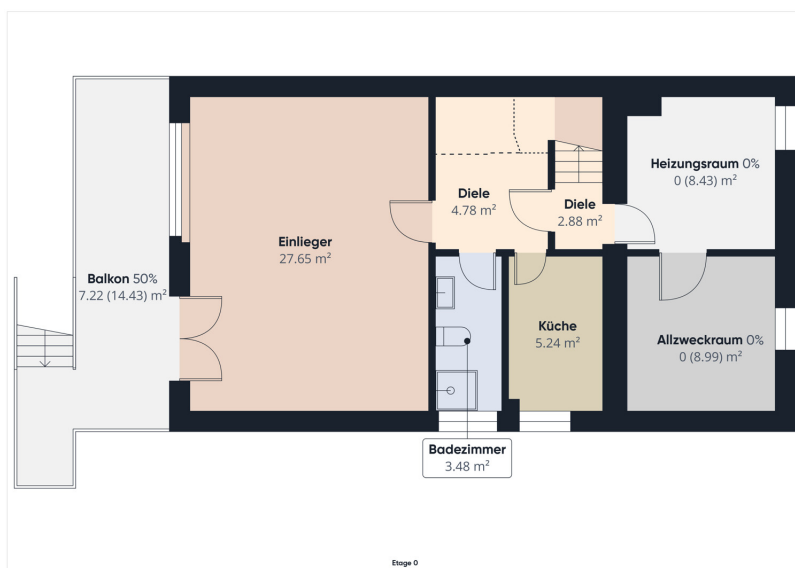
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Une première impression

Dieses sanierungsbedürftige Reiheneckhaus bietet Familien die perfekte Chance, sich ihren Wohnraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf rund 177 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 371 m² lässt sich modernes Wohnen mit Wohlgefühlcharakter verwirklichen.

Dank der Ecklage genießen Sie mehr Freiraum, einen sonnigen Garten und einen schönen Ausblick ins Grüne – ideal für Kinder, Gartenfreunde und gemütliche Stunden im Freien.

Das Haus verfügt über sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer.

Im Untergeschoss steht eine kleine Einliegerwohnung zur Verfügung – ideal für Großeltern, Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung. So kann das Haus auch als Zweifamilienhaus genutzt werden – flexibel, zukunftssicher und wirtschaftlich attraktiv.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Tout sur l'emplacement

Der Main und die charmante Innenstadt liegen Ihnen sprichwörtlich zu Füßen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß alles, was das urbane Leben so lebenswert macht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants, kulturelle Highlights wie Theater und Museen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten und Schulen bis hin zur Hochschule. Auch die Anbindung könnte kaum besser sein: Der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, und über die A3 (Frankfurt/Würzburg) oder A45 (Hanau/Gießen) erreichen Sie den Frankfurter Flughafen in rund 30 Minuten.

Einen lebendigen Eindruck der Stadt vermittelt Ihnen dieser kurze Film über Aschaffenburg:

<https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

CODE DU BIEN: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 272.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

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

www.von-poll.com