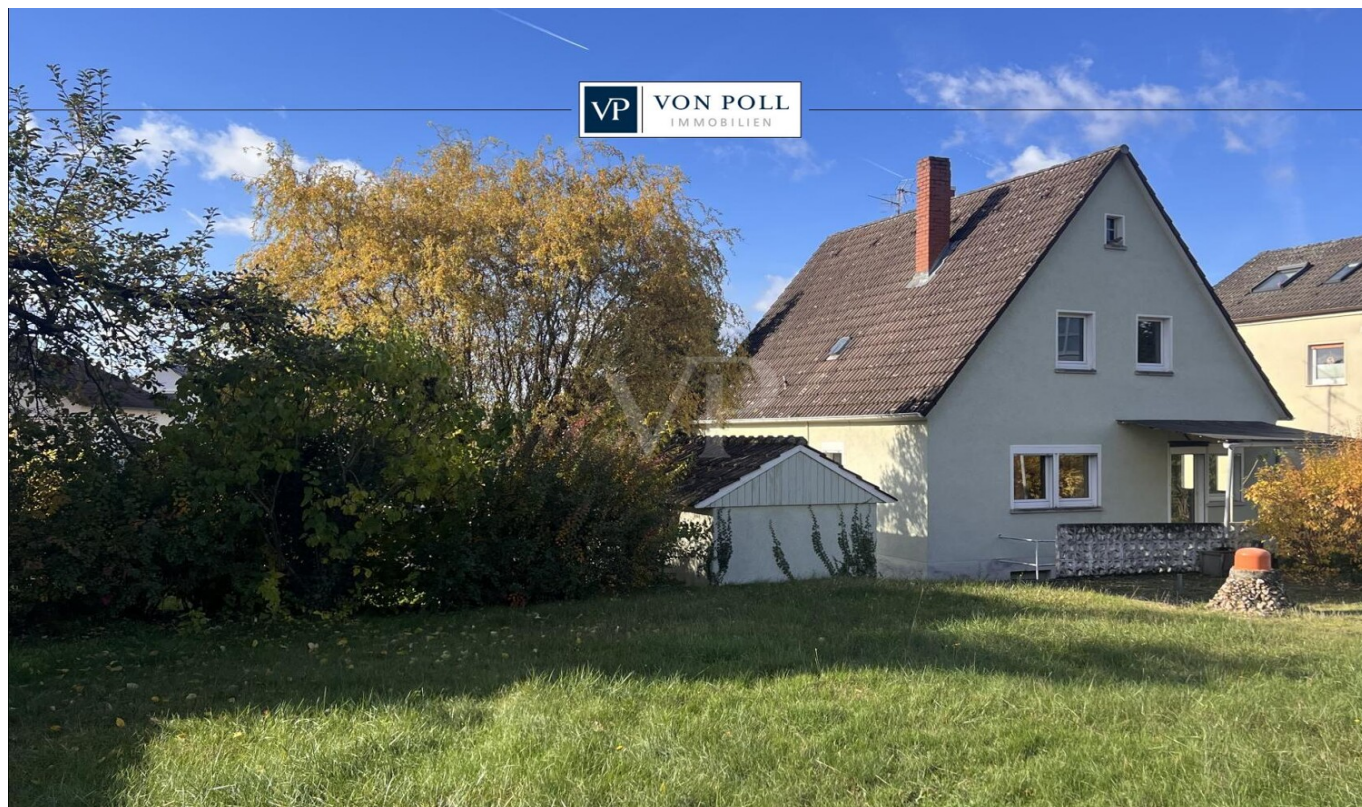


Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Un joyau sur un vaste terrain

CODE DU BIEN: 25007059



PRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 948 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

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

**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25007059</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>585.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>		
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>		
<b>Année de construction</b>	<b>1947</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 1 x Garage</b>		

CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	458.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.11.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1947

**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1947, représente une opportunité rare dans un quartier résidentiel établi et d'une grande beauté. Elle allie le confort urbain aux avantages d'un emplacement paisible : vivre au cœur de la ville tout en étant à l'abri de l'agitation quotidienne. Sur un terrain généreux d'environ 948 m<sup>2</sup> et avec une surface habitable d'environ 115 m<sup>2</sup>, la maison offre un espace généreux pour concrétiser vos projets d'aménagement. Le coefficient d'occupation des sols (COS) actuel de 0,4 et le coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,8 permettent des modifications et des extensions conformes aux règles d'urbanisme locales. Le plan classique comprend cinq pièces aux proportions harmonieuses. Le rez-de-chaussée abrite le salon et la salle à manger, tandis que la cuisine séparée, fonctionnelle et conviviale, invite à la préparation des repas en famille. À l'étage, trois chambres offrent à chaque membre de la famille une intimité suffisante. La salle de bain, baignée de lumière naturelle, est équipée des éléments de base. Les caractéristiques de la propriété sont cohérentes avec son âge et le besoin de rénovation mentionné. Les futurs propriétaires auront ainsi l'opportunité de réaliser leurs souhaits et leurs idées. En conclusion : cette maison individuelle, nécessitant des travaux de rénovation, est particulièrement recommandée aux acquéreurs qui apprécient un emplacement central et paisible dans un cadre exceptionnel et qui souhaitent exploiter le potentiel de la propriété grâce à des idées créatives. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de charme et offrant un fort potentiel ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Tout sur l'emplacement

?

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 zukunftssicherer 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.**

**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## 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)**