

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Zentral, modern, alltagstauglich – Ihr neues Zuhause im Herz-Jesu-Viertel

CODE DU BIEN: 25007064

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX DE LOYER: 1.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- 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: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007064
Surface habitable	ca. 85 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1958

Prix de loyer	1.250 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc- cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	118.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.06.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittre

## 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.

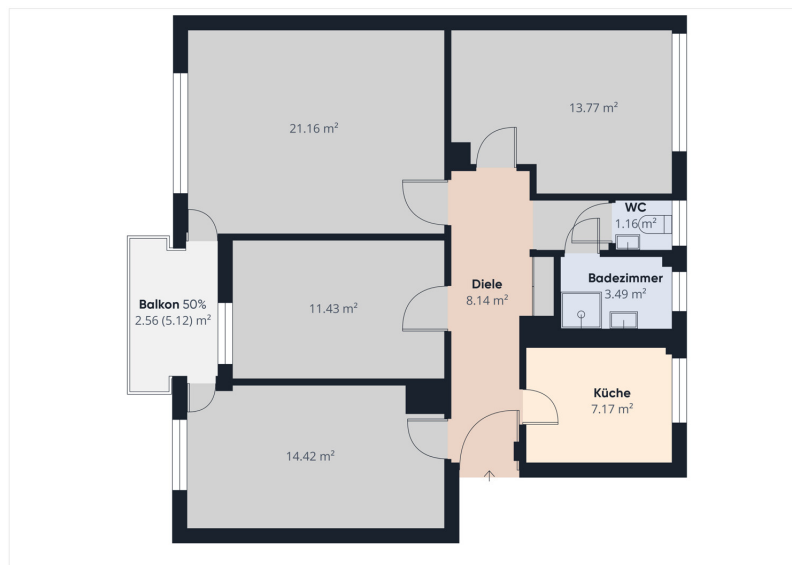
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## 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: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Une première impression

Diese frisch modernisierte Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 50er-Jahre-Hauses bietet komfortables, ruhiges Wohnen in urbaner Lage. Auf ca. 85 m<sup>2</sup> stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung – ideal für Paare, Familien oder Mieter\*innen mit Bedarf an zusätzlichem Arbeits- oder Gästezimmer.

Der sonnige Wohn- und Essbereich mit Südwest-Balkon eröffnet den Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen nach Feierabend ein. Eine neue, moderne Einbauküche wird in Kürze eingebaut und den Mieter\*innen zur Verfügung gestellt.

Bad, Böden, Wände und Decken wurden 2025 umfassend modernisiert. Ein separates WC sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss erhöhen den Wohnkomfort.

Ein Kellerraum sowie zusätzliche Abstellfläche im Dachgeschoss sorgen für praktischen Stauraum.

Die Lage im beliebten Herz-Jesu-Viertel überzeugt durch kurze Wege zur Innenstadt, zum ÖPNV, zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten – zentral und dennoch angenehm ruhig.

Haben Sie Interesse an einer attraktiven Mietwohnung mit modernem Standard und viel Charme? Kontaktieren Sie uns – das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Anfrage!



CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Détails des commodités

- + neuwertiger Zustand inkl. neuer Küche
- + eigene Niedertemperatur-Gastherme von 2002
- + Isolierverglaste Kunststofffenster von 2014
- + zentrale, dennoch ruhige Lage
- + Süd-West Balkon zum Innenhof
- + Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- + separates WC
- + Glasfaser möglich
- + großzügige Nutzflächen im Dachgeschoss, sowie im Keller uvm.

**CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im charmanten Herz-Jesu-Viertel, einem der gefragtesten und lebenswertesten Stadtteile Aschaffenburgs. Bekannt für seine zentrale Lage, die hervorragende Infrastruktur und das angenehme Wohnumfeld, verbindet das Viertel urbanes Flair mit ruhiger Wohnqualität.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Arztpraxen und Apotheken – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist bequem erreichbar. Familien profitieren von einer Vielzahl an nahegelegenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Das Herz-Jesu-Viertel zeichnet sich durch seine hervorragende Anbindung aus: Der Hauptbahnhof Aschaffenburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen in Richtung Frankfurt, Würzburg und darüber hinaus. Auch die Autobahnanschlüsse A3 und A45 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, was Pendler besonders zu schätzen wissen.

Gleichzeitig bietet das Viertel mit seinen zahlreichen Grünflächen und Naherholungsgebieten wie dem Schöntal-Park oder dem Mainufer ideale Möglichkeiten zur Entspannung im Freien. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach das Verweilen im Grünen – hier ist für jede Lebenslage gesorgt.

Die gewachsene Nachbarschaftsstruktur mit ihrem angenehmen, ruhigen Wohnklima rundet die hohe Lebensqualität ab. Wer zentrales Wohnen mit einer entspannten Atmosphäre verbinden möchte, findet im Herz-Jesu-Viertel den idealen Ort zum Leben.

CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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)