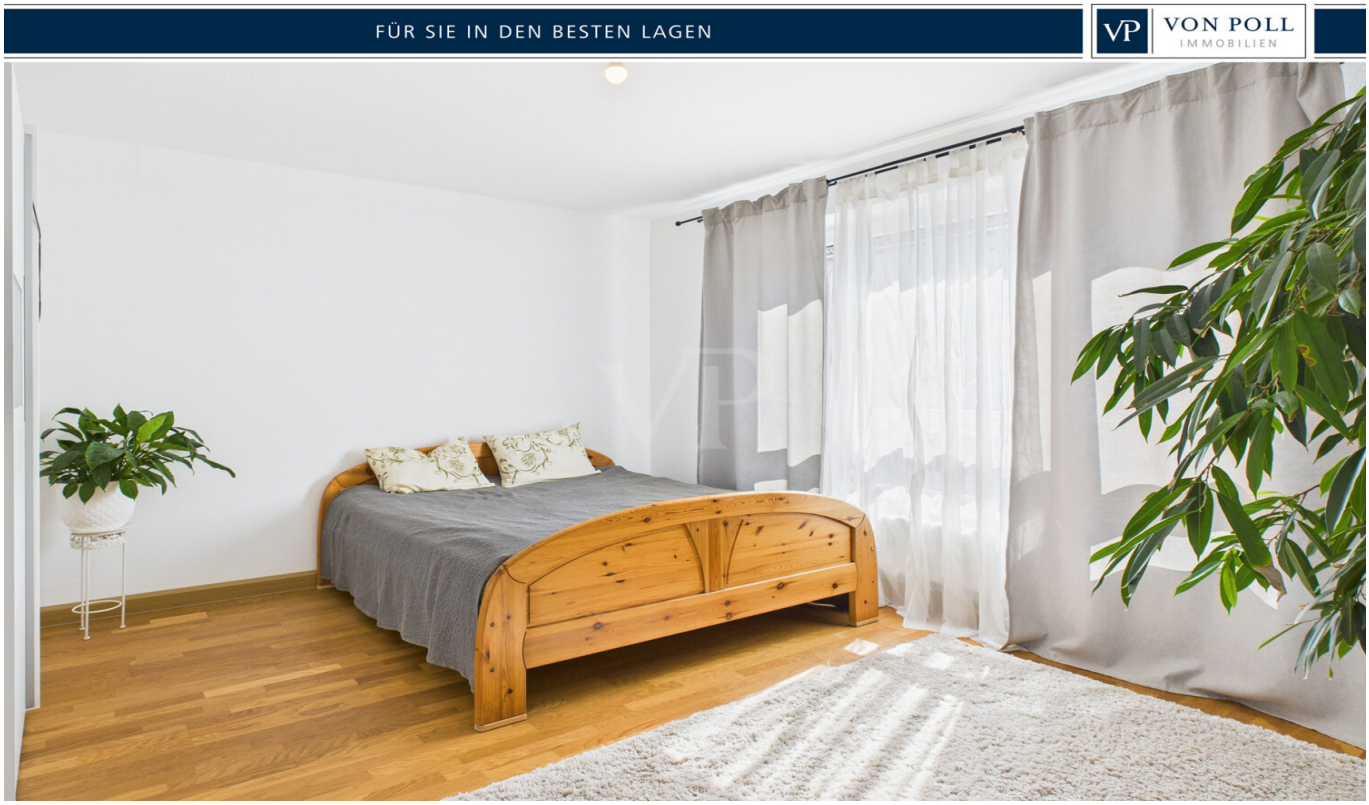
Aschaffenburg

Modernsanierte Eigentumswohnung im Herz-Jesu Viertel

??????? ????????: 25007021



???? ??????: 370.000 EUR • ?????????: ca. 91,47 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25007021
?????????	ca. 91,47 m²
??????	2
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1960
????? ??????????	1 x ??????, 45 EUR (?????????)

???? ??????	370.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.10.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	116.60 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

??? ????? ????????

Diese sanierte, vermietete Etagenwohnung aus dem Jahr 1960 bietet auf ca. 90 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Familien oder Paare mit höherem Raumanspruch. Die Wohnung wurde zuletzt 2021 umfassend modernisiert und erfüllt aktuelle Wohnstandards.

Diese überzeugt durch einen funktionalen Grundriss mit vier Zimmern, darunter drei flexibel nutzbare Schlafzimmer – ideal für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet.

Ein eigener Keller- und Dachbodenraum bieten wertvolle Abstellfläche. Die Waschmaschine findet bequem Platz in der Wohnung; alternativ steht ein gemeinschaftlicher Waschkeller zur Verfügung.

Für Fahrräder ist ein eigener Kellerraum vorhanden. Besonders interessant: Durch Öffnung des angrenzenden ehemaligen Tankraums lässt sich die Stellfläche unkompliziert erweitern – ideal für Radliebhaber.

Ein weiteres Highlight ist der stillgelegte Kamin. In der Wohnung dient er bereits als moderne Leitungsführung und eröffnen gleichzeitig enormes Potenzial für eine zukünftige Solarnutzung des Dachs – ein klarer Mehrwert für die Zukunft.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Garage im Nachbarhof anzumieten (45 € monatlich) – ein seltenes Plus in dieser Lage.

Mit monatlichen Rücklagen von ca. 50 € und Betriebskostenvorauszahlungen von 256 € ist die Kostenstruktur transparent und gut planbar.

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!

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

????????????? ??? ???????

+ komplett saniert inkl. Elektrik, Wasser, Gas - sowie neue Zuleitungen
+ Glasfaser
+ Keller und Dachbodenraum
+ Waschküche und Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
+ Fahrradkeller
+ Balkon
+ Garage im Hof zur Miete
+ neue Elektrik
+ neue Gastherme
+ Möglichkeit für Solarthermie

uvm.

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

??? ??? ??? ?????????

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 Schönbusch-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.

Möchtest du die Lagebeschreibung auch in einer etwas kürzeren Version für ein Exposé?

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25007021 - 63739 Aschaffenburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com