

Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

# Ihr Familiennest mit Weitblick – Natur genießen, Stadt erleben

????????? ??????????: 25007055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 400.000 EUR • ??????????: ca. 177,97 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 371 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

???????? ??????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ??? ??????

|                      |                           |               |                       |
|----------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25007055                  | ????? ??????? | 400.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 177,97 m <sup>2</sup> | ????????????  | Käuferprovision       |
| ?????????            | 7                         |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 4                         |               | MwSt.) des            |
| ??????????           |                           |               | beurkundeten          |
|                      |                           |               | Kaufpreises           |
| ??????????           | 2                         | ?????????     | ????????              |
| ????? ?????????????  | 1977                      | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????????           | ????????      | ?????????, WC         |
|                      | ?????? ?????????????,     |               | ????????????, ?????,  |
|                      | 1 x ???????               |               | ?????????             |

???????? ?????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

|                                                     |                     |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 272.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.08.2035          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                   | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1977           |

??????? ???????? : 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



??????? ???????? : 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



??????? ???????? : 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



??????? ?????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



??????? ?????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



??????? ???????? : 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



??????? ?????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



??????? ???????? : 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

?? ????????



**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**

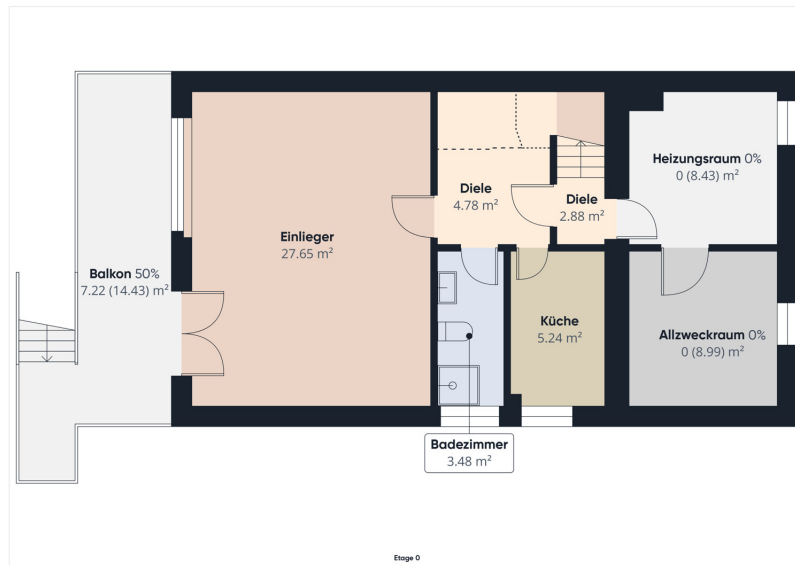
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

??????? ???????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

??????





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

??????? ???????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## ??? ?????? ???????????

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

Auf rund 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 371 m<sup>2</sup> 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!

??????? ?????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## ??? ??? ??? ???????????

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>

??????? ???????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 272.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

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

---

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