

Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

Lichdt durchflutete Wohlfühlwohnung mit Balkon und Urlaubsflair

???????: 25007066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



?????: 320.000 EUR • ?????: ca. 95,68 m² • ?????: 3

?????? ?????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

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

?????? ??????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

?? ??? ????

?????? ????????	25007066	????? ????????	320.000 EUR
???????????	ca. 95,68 m ²	???????????	???????
???????	6	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1	????? ????????????	Kaufpreises
????? ????????????	1972	???????	2007
????? ????????????	1 x ???????	???????????	???????
		???????	?????????????????
			???????, ??????????

????????? ??????????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	156.00 kWh/m²a
???????????????	14.02.2029	???????????	
???????????????????		???????????	E
????? ????????????	??????	???????????	
????? ????????????		???????????	1972
		???????????	
		???????????	
		???????????	

?????? ??????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

?? ???????



???????? ?????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

?? ???????



???????? ?????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

?? ???????



???????? ?????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

?? ???????



?????? ??????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

?? ???????



????????? ????????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

?



????????? ??????????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

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

Diese großzügige, barrierefreie Etagenwohnung mit ca. 96 m² Wohnfläche vereint entspanntes Wohngefühl mit stadtnaher Lage – ideal für junge Paare mit Anspruch oder Senioren, die Komfort, Ruhe und Lebensqualität schätzen.

In der beliebten Österreicher Kolonie gelegen, erwartet Sie ein Zuhause mit echtem Urlaubsfeeling: lichtdurchflutete Räume, ein durchdachter Grundriss und ein gepflegtes Wohnumfeld schaffen eine Atmosphäre zum Abschalten – und das nur wenige Minuten von der Stadt entfernt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und führen direkt auf den überdachten Balkon mit Markise – perfekt für den Morgenkaffee oder entspannte Abende im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ob gemütlicher Rückzugsort, Homeoffice oder Gästezimmer – hier passt sich der Raum Ihrem Leben an.

Die separate Küche mit Einbauküche punktet mit viel Tageslicht und lädt zum genussvollen Kochen mit Ausblick ein.

Das große Badezimmer sowie praktische Abstellflächen im Eingangsbereich unterstreichen den hohen Alltagskomfort.

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!

???????? ?????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

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

- + barrierefreier Zugang
- + überdachter Balkon mit Markise
- + helle Räume & durchdachter Grundriss
- + Tiefgaragenstellplatz
- + eigener Kellerraum
- + gepflegte Wohnanlage
- + zentrale, ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur
- uvm.

???????? ?????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

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

Die Wohnung liegt in der begehrten Wohngegend Fasanerie, die urbanes Leben mit ruhiger, grüner Umgebung verbindet. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch gepflegte Mehrfamilienhäuser, großzügige Grünflächen und gute Freizeitmöglichkeiten aus. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Bushaltestellen befinden sich in Gehweite, der Hauptbahnhof ist in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar, und die Autobahn liegt nur wenige Minuten entfernt. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind ebenfalls schnell zugänglich, was die Lage für Familien und Berufspendler gleichermaßen attraktiv macht.

Dank der gefragten Lage bei der Fasanerie ist die Immobilie besonders interessant für Kapitalanleger: stabile Vermietbarkeit, solide Nachfrage und langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

?????? ??????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 156.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

?????? ??????: 25007066 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

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

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

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