

Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

????????? ??????????: 25007059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 948 m²

?????? ?????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

?????? ??????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

?? ??? ????

?????? ????????	25007059
???????????	ca. 115 m ²
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1947
????? ????????????	2 x ?????????? ????? ????????????, 1 x ??????

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

????????? ??????????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	458.41 kWh/m²a
???????????????	06.11.2035	???????????	
???????????????????		???????????	H
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????????	
????? ????????????	??????	???????????????	1947
		???????????	
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

?? ???????



?????? ??????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

?? ???????



????????? ??????????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

?? ????????



???????? ?????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

?? ???????



????????? ??????????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

????? ? ??????????????, ?????????? ?? 1947, ??????????????? ?? ??? ?????? ??????? ??????????
?? ??? ?????????? ??????, ?????????? ?????????? ?????????? ??????. ?? ??????? ??????????
??? ?????? ?????? ?? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????? - ??? ?????? ???
?????? ????? ?????? ??? ?? ?????????? ??? ?????????? ??????????????????. ?? ??? ??????????????
????????? ??????? 948 ?.?. ??? ?? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? 115 ?.?, ?? ??????
????????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????????? ??????. ? ?????????????? ??????
????????? ?????? (GRZ) 0,4 ??? ? ????? ?????????? ?????? (GFZ) 0,8
????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?? ??? ??????????
????????????? ??????????. ? ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ??
????? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ??? ??? ??????????, ??? ?
????????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ???
????????????? ??????????. ??? ?????? ?????, ?? ?????? ?????? ?????? ??????????????,
????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ??
????? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??????. ??
????????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ??? ??
????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ??
????????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??????.
?????????????: ??? ? ??????????????, ??? ?????????? ?????????? ??? ??????????
????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ??
??? ?????????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ???
????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????
????????????? ??? ?? ?????? ???; ? ?????? von Poll ??? Aschaffenburg ?????????? ??
??? ???????!

????????? ??????????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

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

????????? ??????????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

?

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.

?????? ?????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 458.41 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

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

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