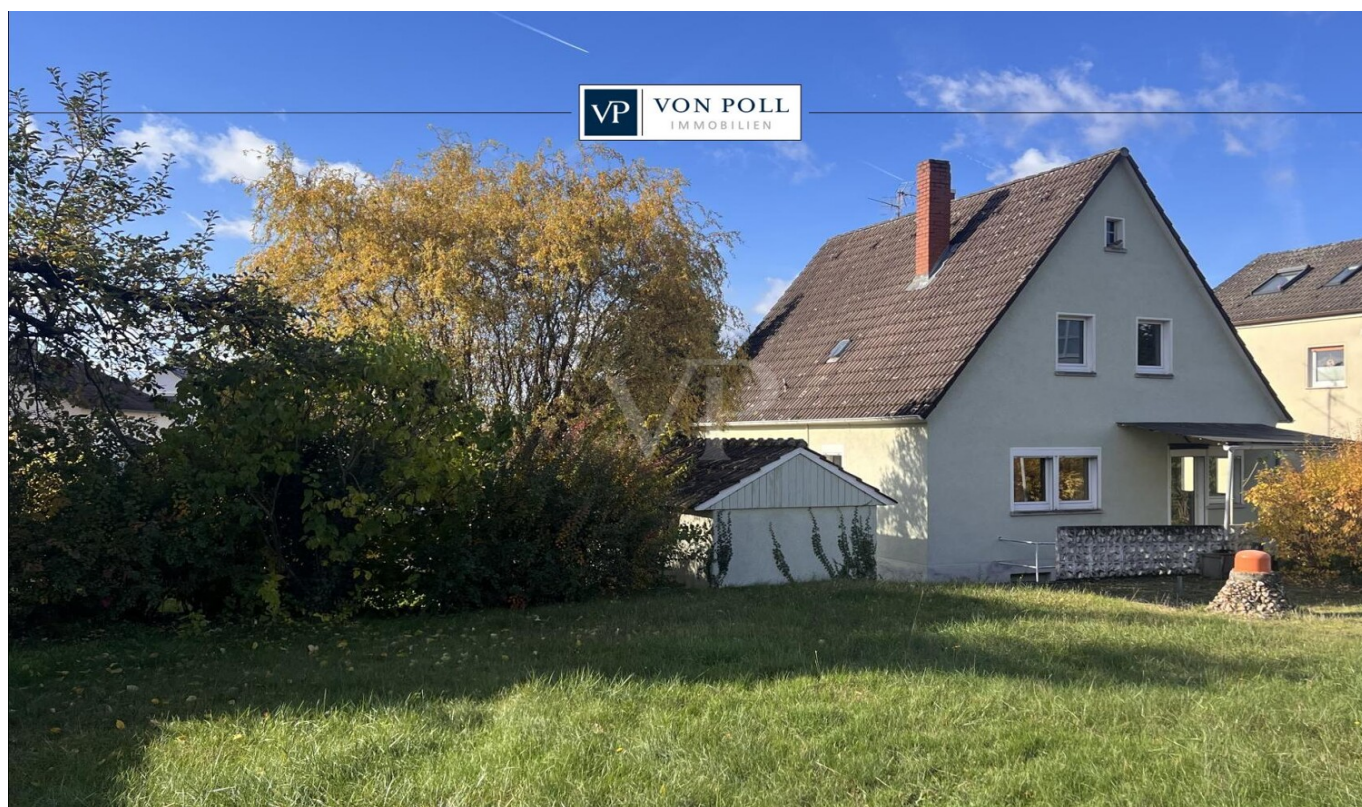


Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Ένα στολίδι σε ένα μεγάλο οικόπεδο

Αριθμός ακινήτου: 25007059



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 585.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 115 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 948 m²

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25007059	Τιμή αγοράς	585.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 115 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1947		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	458.41 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.11.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	H
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1947

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η μονοκατοικία, χτισμένη το 1947, παρουσιάζεται ως μια σπάνια ευκαιρία σε μια απίστευτα όμορφη, εδραιωμένη οικιστική περιοχή. Το ακίνητο συνδυάζει την αστική άνεση με τα πλεονεκτήματα μιας ήσυχης τοποθεσίας - εδώ ζείτε στο κέντρο αλλά μακριά από τη φασαρία της καθημερινότητας. Σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 948 τ.μ. και με επιφάνεια διαβίωσης περίπου 115 τ.μ., το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες διαβίωσης. Ο υφιστάμενος λόγος επιφάνειας ισογείου (GRZ) 0,4 και ο λόγος επιφάνειας δαπέδου (GFZ) 0,8 επιτρέπουν τροποποιήσεις και επεκτάσεις σύμφωνα με τους τοπικούς οικοδομικούς κανονισμούς. Η κλασική κάτοψη περιλαμβάνει πέντε δωμάτια με καλές αναλογίες. Το ισόγειο διαθέτει το καθιστικό και την τραπεζαρία, ενώ η ξεχωριστή κουζίνα είναι λειτουργικά σχεδιασμένη και προσκαλεί για οικογενειακό μαγείρεμα. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε τρία υπνοδωμάτια, προσφέροντας επαρκή ιδιωτικότητα για κάθε μέλος της οικογένειας. Το μπάνιο έχει φυσικό φως και είναι εξοπλισμένο με βασικά εξαρτήματα. Τα χαρακτηριστικά του ακινήτου είναι σύμφωνα με την ηλικία του και την περιγραφόμενη ανάγκη ανακαίνισης. Αυτό προσφέρει στους νέους ιδιοκτήτες την ευκαιρία να πραγματοποιήσουν τις ατομικές τους επιθυμίες και ιδέες. Συμπερασματικά: Αυτή η μονοκατοικία, που χρειάζεται ανακαίνιση, συνιστάται ιδιαίτερα για αγοραστές που εκτιμούν μια κεντρική αλλά ήσυχη τοποθεσία σε ένα απίστευτα όμορφο περιβάλλον και που θέλουν να αξιοποιήσουν τις δυνατότητες του ακινήτου με δημιουργικές ιδέες. Ενδιαφέρεστε να μάθετε περισσότερα για αυτήν την πολλά υποσχόμενη επένδυση με τις μεγάλες δυνατότητες και τη γοητεία της; Η ομάδα von Poll στο Aschaffenburg ανυπομονεί να σας ακούσει!

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Όλα για την τοποθεσία

Alzenau in Unterfranken präsentiert sich als ein äußerst attraktiver Standort innerhalb der wirtschaftsstarke 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.

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com