

Aschaffenburg – Stadtmitte

## Zentral, modern, alltagstauglich – Ihr neues Zuhause im Herz-Jesu-Viertel

????????? ??????????: 25007064

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



???? ??????????: 1.250 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ??? ????

????????? ????????	25007064
???????????	ca. 85 m <sup>2</sup>
???????	2
?????????	4
?????????? ???	3
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1958

????? ??????????	1.250 EUR
???????????	200 EUR
?????????	
?????????????	???????
????? ??????????????	2025
?????????	???????
?????????????	
???????	WC ???????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
???? ?????:???????	??????	???????????	118.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.06.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	D
???? ?????:???????	??????	???????????	
		???????????	1958
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



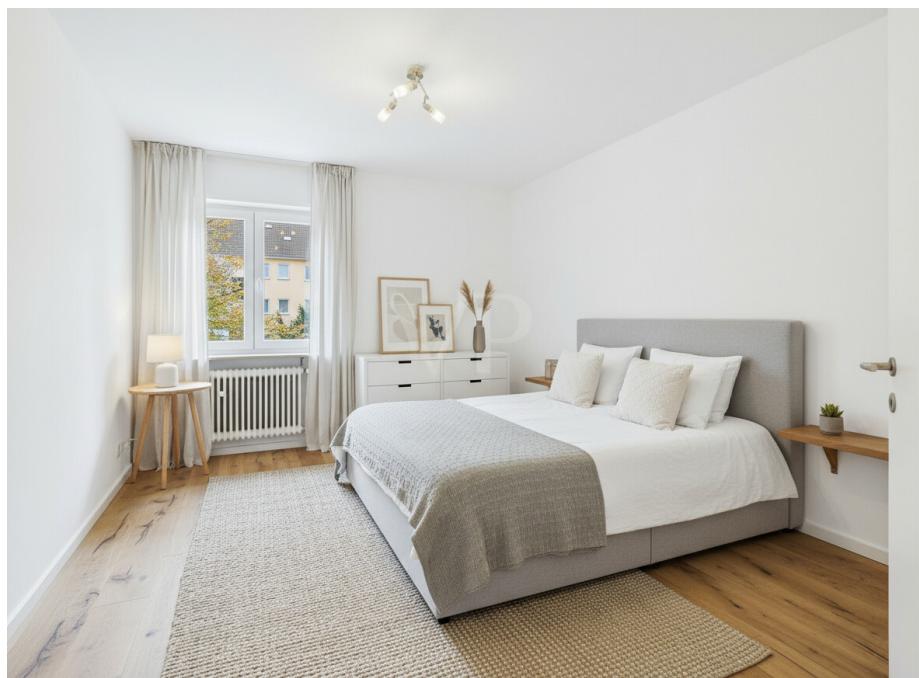
???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



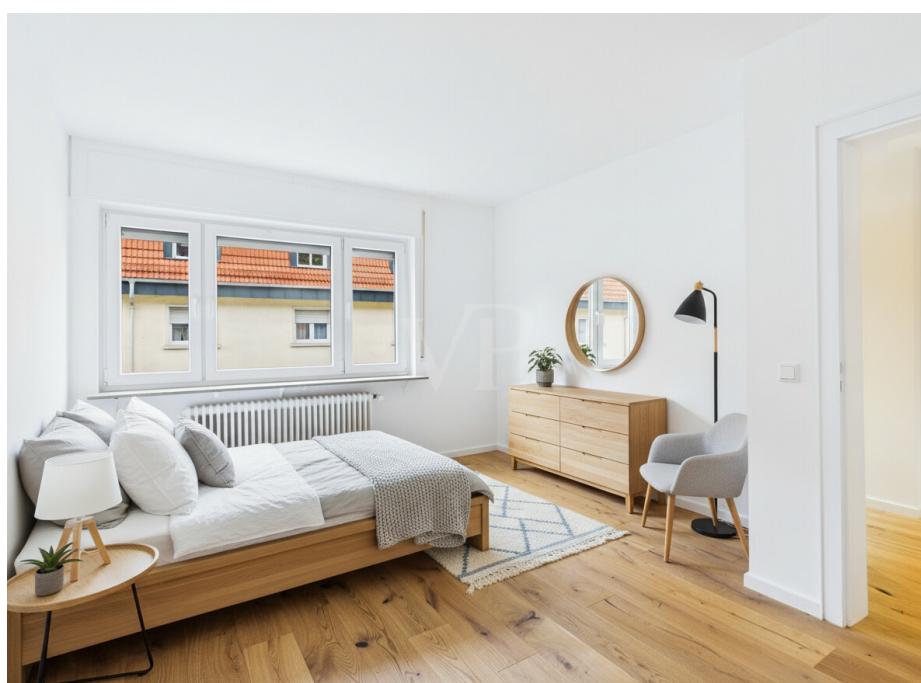
???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



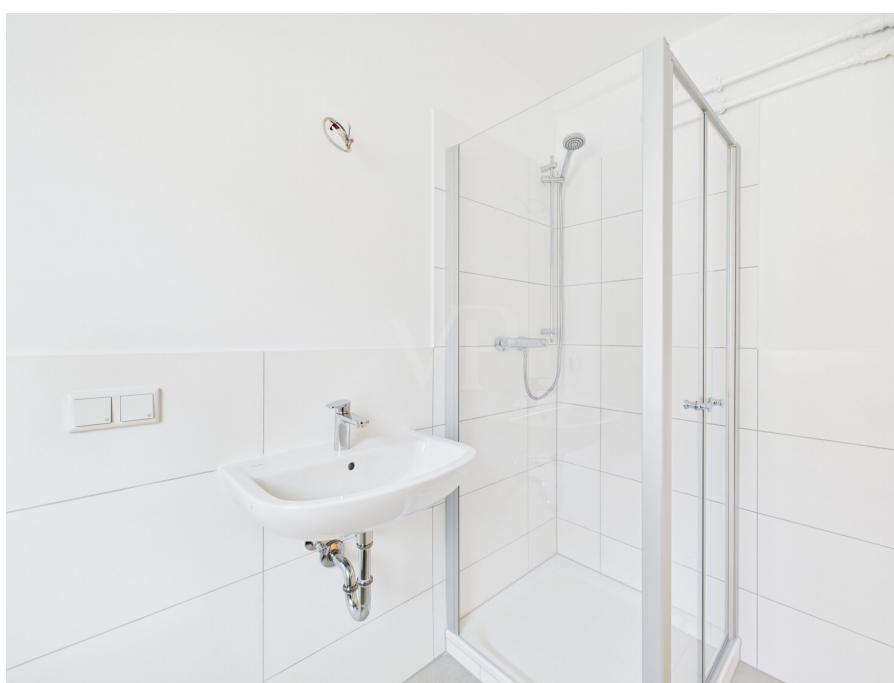
???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

?? ???????



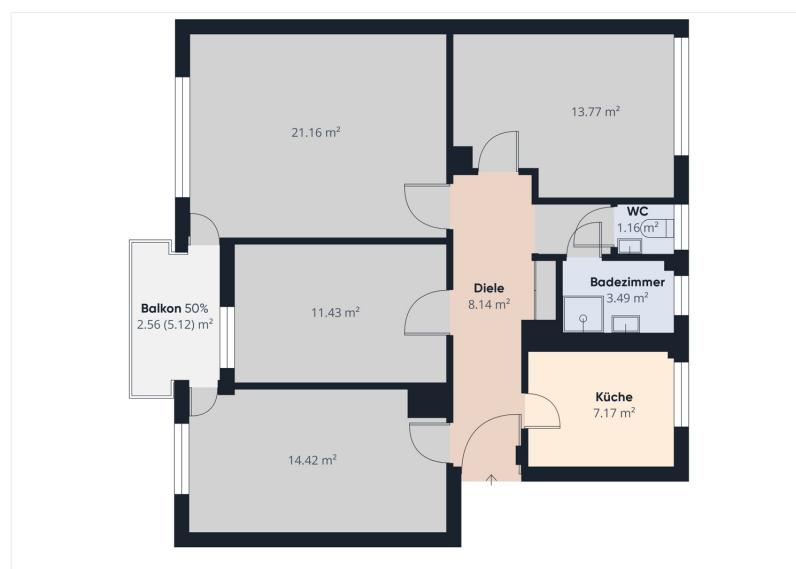
**Kennen Sie schon  
unsere soziale Komponente beim  
Immobilienkauf oder -verkauf?**

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 überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

???????? ? ?????????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

???????



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

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## ??? ????

Diese frisch modernisierte Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten 50er-Jahre-Hauses bietet komfortables, ruhiges Wohnen in urbaner Lage. Auf ca. 85 m<sup>2</sup> stehen Ihnen vier gut geschnittene Zimmer zur Verfügung – ideal für Paare, Familien oder Mieter\*innen mit Bedarf an zusätzlichem Arbeits- oder Gästezimmer.

Der sonnige Wohn- und Essbereich mit Südwest-Balkon eröffnet den Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen nach Feierabend ein. Eine neue, moderne Einbauküche wird in Kürze eingebaut und den Mieter\*innen zur Verfügung gestellt.

Bad, Böden, Wände und Decken wurden 2025 umfassend modernisiert. Ein separates WC sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss erhöhen den Wohnkomfort.

Ein Kellerraum sowie zusätzliche Abstellfläche im Dachgeschoss sorgen für praktischen Stauraum.

Die Lage im beliebten Herz-Jesu-Viertel überzeugt durch kurze Wege zur Innenstadt, zum ÖPNV, zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten – zentral und dennoch angenehm ruhig.

Haben Sie Interesse an einer attraktiven Mietwohnung mit modernem Standard und viel Charme? Kontaktieren Sie uns – das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Anfrage!

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

- + neuwertiger Zustand inkl. neuer Küche
- + eigene Niedertemperatur-Gastherme von 2002
- + Isolierverglaste Kunststofffenster von 2014
- + zentrale, dennoch ruhige Lage
- + Süd-West Balkon zum Innenhof
- + Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- + separates WC
- + Glasfaser möglich
- + großzügige Nutzflächen im Dachgeschoss, sowie im Keller
- uvm.

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

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 Schöntal-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.

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 118.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ?????: 25007064 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

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

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)