

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Bungaló tágas telekkel, épületburkolattal és panorámás kilátással egészen Frankfurtig

VP azonosító: 24007031



VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 1.847 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Áttekintés

VP azonosító	24007031
Hasznos lakótér	ca. 98 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1959
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány A rendelkezések  
szerint nem kötelező

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



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



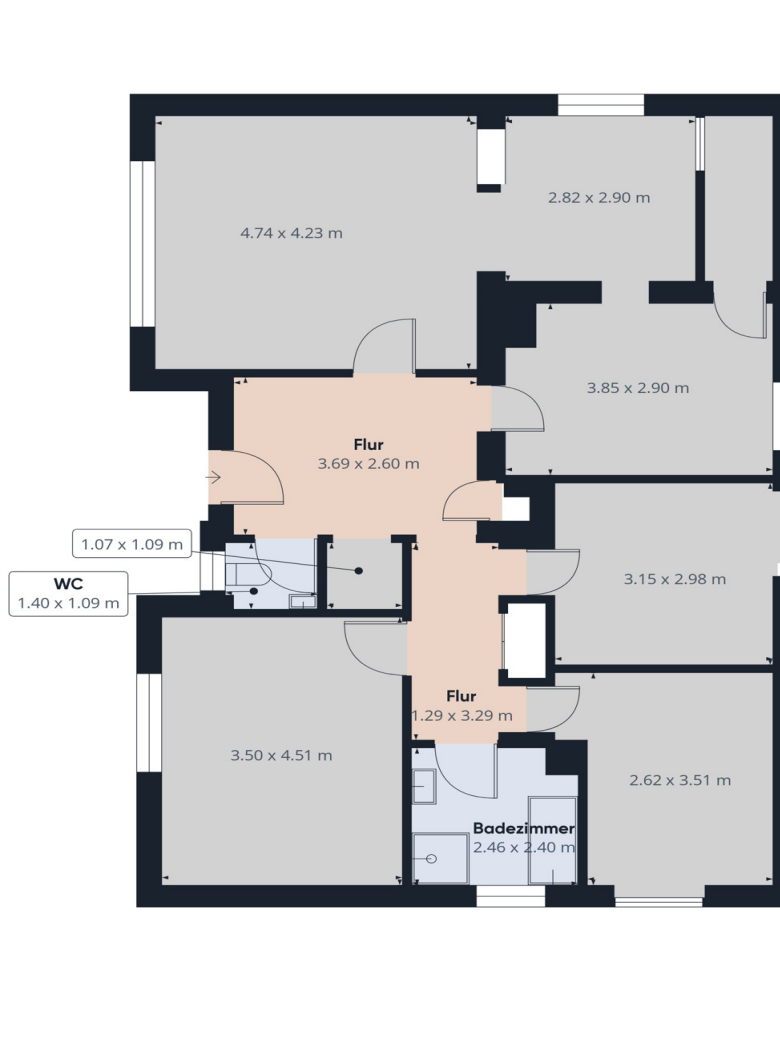
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

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.



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## Az első benyomás

Ez az 1959-ben épült bungaló körülbelül 100 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy nagyjából 1847 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken, kivételes lehetőséget biztosítva az egyedi tervezésre és bővítésre. Az ingatlan 4,5 szobával rendelkezik, köztük három hálószobával, egy fürdőszobával és egy vendégmosdóval. Mivel az olajfűtési rendszert leszerelték, a ház jelenleg fűtetlenül kínálják – ideális azok számára, akik szeretnék megvalósítani a modern életrol alkotott saját elképzeléseiket. Különös vonzeró a terasz kültéri kandallóval, ahol pihentető órákat tölthet a szabadban, élvezve a parkosított kertet és a környezet nyugalmát. A ház elhelyezkedése egyedülálló: a kilátás Frankfurt am Mainra és a Taunus-hegységre nyílik – egy panoráma, amely minden nap újra inspirál. Az ingatlan hátsó (északkeleti) részén egy 1976-ban épült családi ház áll, amelyet már eladtak egy barátságos tulajdonosnak. A közös bejárat és közművezetékek ellenére minden lakó teljes magánéletet élvez – tökéletes szomszédság zavartalan békével és nyugalommal. Ez a bungaló a klasszikus bájt, a tágas, nyitott tereket és a hatalmas tervezési lehetőségeket ötvözi – tökéletes mindazok számára, akik egyéni otthonot szeretnének teremteni. Az eredeti fotók után mesterséges intelligencia által generált vizualizációkat mutatunk be arról, hogyan aknázzhatják ki a ház teljes potenciálját a célzott modernizációk – olyan ötleteket, amelyek nagy hatást gyakorolnak, és inspirációt nyújtanak saját tervezéséhez. Érdekli, hogy többet megtudjon arról az ígéretes befektetésről, annak lehetőségeiről és bájáról? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

**VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## **Részletes felszereltség**

- + ruhige Waldrandlage
  - + große Erweiterungsfläche
  - + unverbaubarer Fernblick
  - + solide Bauausführung
- u.v.m.**

**VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## **Minden a helyszínrol**

**Alzenau – die nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.**

**VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## **További információ / adatok**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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