

Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Egy gyöngyszem egy nagy telken

VP azonosító: 25007059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 948 m²

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Áttekintés

VP azonosító	25007059	Vételár	585.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 115 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálószobák	3		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1947	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	458.41 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.11.2035	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1947

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Az ingatlan



VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Az elso benyomás

Ez az 1947-ben épült családi ház ritka lehetőséget kínál egy hihetetlenül szép, rendezett lakóövezetben. Az ingatlan ötvözi a városi kényelmet a csendes elhelyezkedés előnyeivel – itt központi helyen, mégis távol a minden nap élet nyüzsgésétől élhet. A nagy, körülbelül 948 m²-es telken és a körülbelül 115 m²-es lakóterülettel rendelkező ház boséges teret kínál az egyéni lakhatási elképzélésekhez. A meglévo földszinti területarány (GRZ) 0,4 és az alapterületarány (GFZ) 0,8 a helyi építési előírásoknak megfeleloen lehetővé teszi az átalakításokat és bővítéseket. A klasszikus alaprajz öt arányos szobát foglal magában. A földszinten található a nappali és az étkező, a különálló konyha pedig funkcionálisan kialakított, és családi fozésre csábít. Az emeleten három hálószoba található, amelyek minden családtag számára elegendő privát szférát biztosítanak. A fürdoszoba természetes fényvel rendelkezik, és alapvető berendezésekkel van felszerelve. Az ingatlan jellemzői összhangban vannak korával és a leírt felújítási igényekkel. Ez lehetőséget kínál az új tulajdonosoknak, hogy megvalósítsák egyéni kívánságaikat és elképzéléseiket. Összefoglalva: Ez a felújításra szoruló családi ház különösen azoknak a vásárlóknak ajánlott, akik értékelik a központi, mégis csendes elhelyezkedést egy hihetetlenül szép környezetben, és akik kreatív ötletekkel szeretnék kihasználni az ingatlanban rejlo lehetőségeket. Érdekli, hogy többet megtudjon erről az igéretes, nagy potenciállal és bájjal bíró befektetésről? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Minden a helyszínrol

?

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.

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com