

Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Egy gyöngyszem egy nagy telken

VP azonosító: 25007059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Áttekintés

VP azonosító	25007059
Hasznos lakótér	ca. 115 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1947
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	585.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	458.41 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
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 első 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 mindennapi élet nyüzsgésétől élhet. A nagy, körülbelül 948 m²-es telken és a körülbelül 115 m²-es lakóterülettel rendelkező ház bőséges teret kínál az egyéni lakhatási elképzelésekhez. A meglévő földszinti területarány (GRZ) 0,4 és az alapterületarány (GFZ) 0,8 a helyi építési előírásoknak megfelelően 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 főzésre csábít. Az emeleten három hálószoba található, amelyek minden családtag számára elegendő privát szférát biztosítanak. A fürdőszoba természetes fénnel 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 elképzeléseiket. 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 rejlő lehetőségeket. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes, 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 helyszínról

?

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 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com