

Aschaffenburg / Leider - Leider

## Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

VP azonosító: 26007044



VÉTELÁR: 165.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65,17 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

**VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

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

VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## Áttekintés

VP azonosító	26007044
Hasznos lakótér	ca. 65,17 m <sup>2</sup>
Emelet	3
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	165.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Nehéz földgáz	Végso energiafogyasztás	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.04.2030	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## Az ingatlan



VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## **Az also benyomás**

Die vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Der Miteigentumsanteil beträgt 1.027/10.000. Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung und bietet mit einem Balkon zusätzlichen Wohnkomfort. Zur Einheit gehören zudem ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 494,50 € seit 10/2025, hinzu kommen 34,50 € für den Stellplatz, sodass sich die Immobilie insbesondere als solide Kapitalanlage eignet. Das Badezimmer ist innenliegend und mit Badewanne sowie Dusche ausgestattet. Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung; die Energieeffizienzklasse ist F.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Dacheindeckung sowie die Dämmung wurden ca. 2022 erneuert, die Fenster wurden bereits ausgetauscht. Die Heizungsanlage wurde 2003 modernisiert, der Innenausbau zuletzt etwa 2022.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## **Részletes felszereltség**

- + **2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss**
  - + **Balkon**
  - + **Badezimmer mit Badewanne und Dusche (innenliegend)**
  - + **Kellerabteil**
  - + **1 Außenstellplatz**
  - + **Gas-Zentralheizung von 2003 (Energieeffizienzklasse F)**
  - + **vermietet**
  - + **Dach: Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung ca. 2022**
  - + **Fenster: bereits erneuert**
  - + **Innenausbau: zuletzt modernisiert ca. 2022**
- uvm.**

**VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Minden a helyszínrol

Aschaffenburg, eingebettet im malerischen Bayern, präsentiert sich als ein Standort mit solider Infrastruktur und einer ausgewogenen Lebensqualität. Die Stadt mit rund 25.800 Einwohnern überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage und ein vielfältiges Angebot an urbanen Annehmlichkeiten, die eine stabile Basis für nachhaltige Wertentwicklung im Immobilienbereich schaffen. Die Kombination aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur macht Aschaffenburg zu einem attraktiven Ziel für Investoren, die auf langfristige Stabilität und Wachstumspotenzial setzen.

Die Lage innerhalb des Stadtgebiets bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So sind verschiedene Bushaltestellen wie Kerschensteinerstraße und Berufsschule in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso der Hauptbahnhof Aschaffenburg, der in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese exzellente Verkehrsanbindung gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Bewohner und Mieter gleichermaßen und unterstützt somit die Attraktivität der Immobilieninvestition.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Bildungseinrichtungen wie die Staatliche Berufsschule III und die Berufsfachschule für Kinderpflege liegen nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt und sichern eine konstante Nachfrage durch junge Familien und Berufstätige. Im Gesundheitsbereich bieten renommierte Ärzte, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe eine umfassende Versorgung, die für Stabilität und Sicherheit im Wohnumfeld sorgt. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie die Linde MH Arena, diverse Parks und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei, das auch langfristig hohe Mietnachfrage verspricht. Einkaufsmöglichkeiten von Norma bis REWE sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Für den Investor eröffnet diese Lage ein ausgewogenes Potenzial: Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Annehmlichkeiten und einer stabilen Nachfrage macht Aschaffenburg zu einem vielversprechenden Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und das breit gefächerte Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage.

**VP azonosító: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## **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: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## **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)**