

Aschaffenburg

# Investimento lungimirante - Edificio residenziale modernizzato con 22 unità in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25007024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 7.800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.689,32 m<sup>2</sup> • VANI: 66 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.404 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007024
Superficie netta	ca. 1.689,32 m²
Vani	66
Camere da letto	44
Bagni	22
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	14 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	7.800.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	70.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

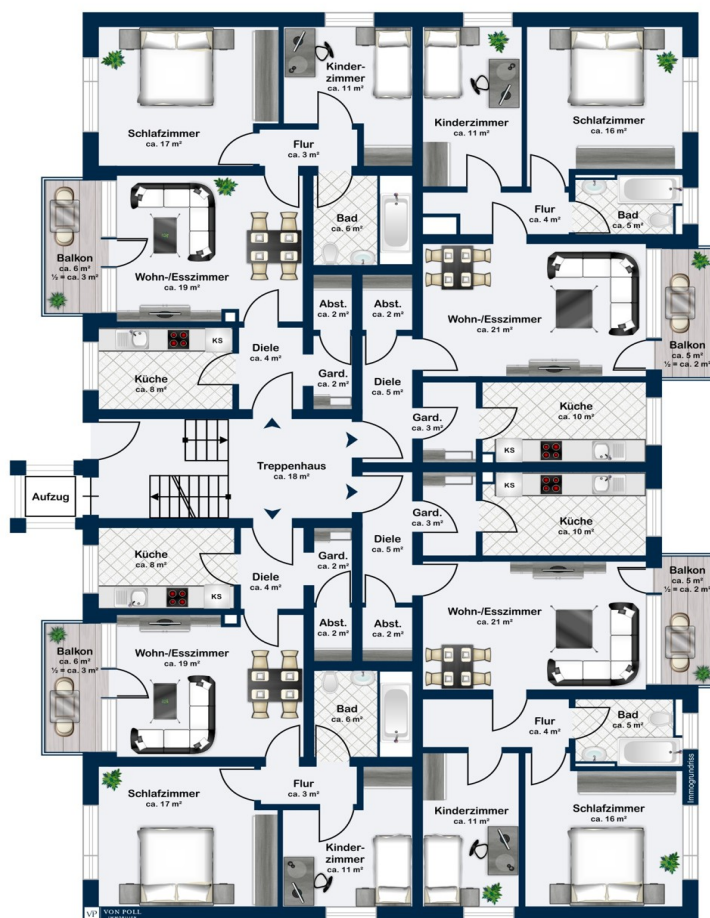
Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## La proprietà

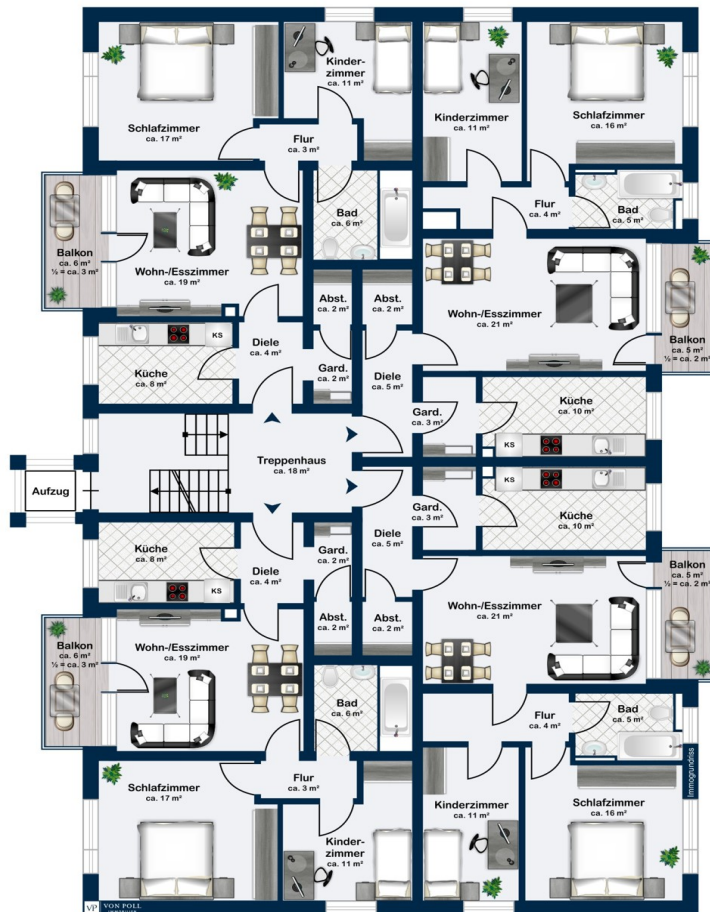


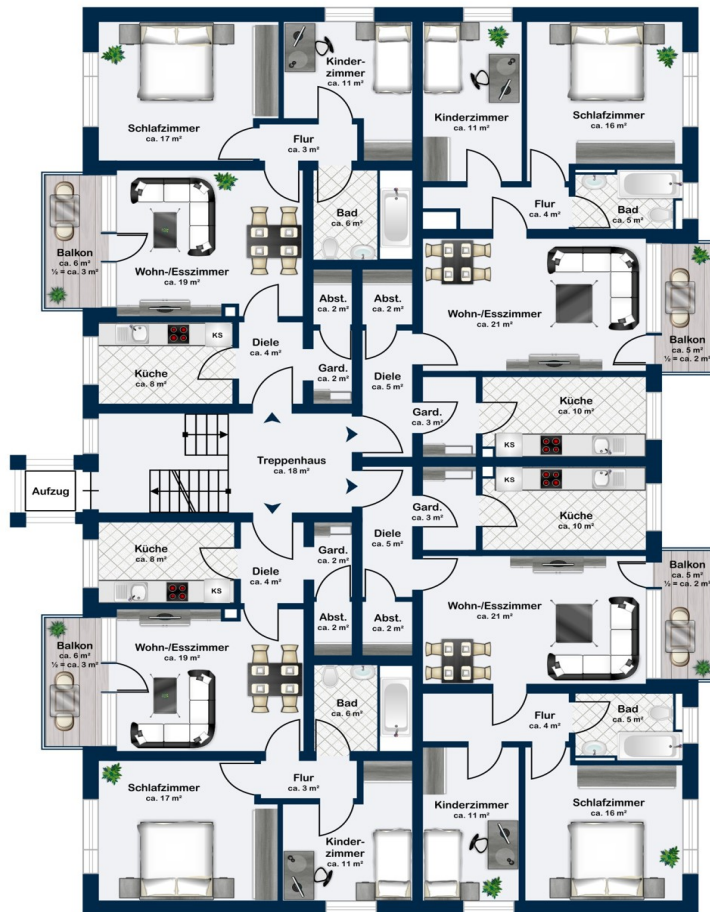
Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Planimetrie

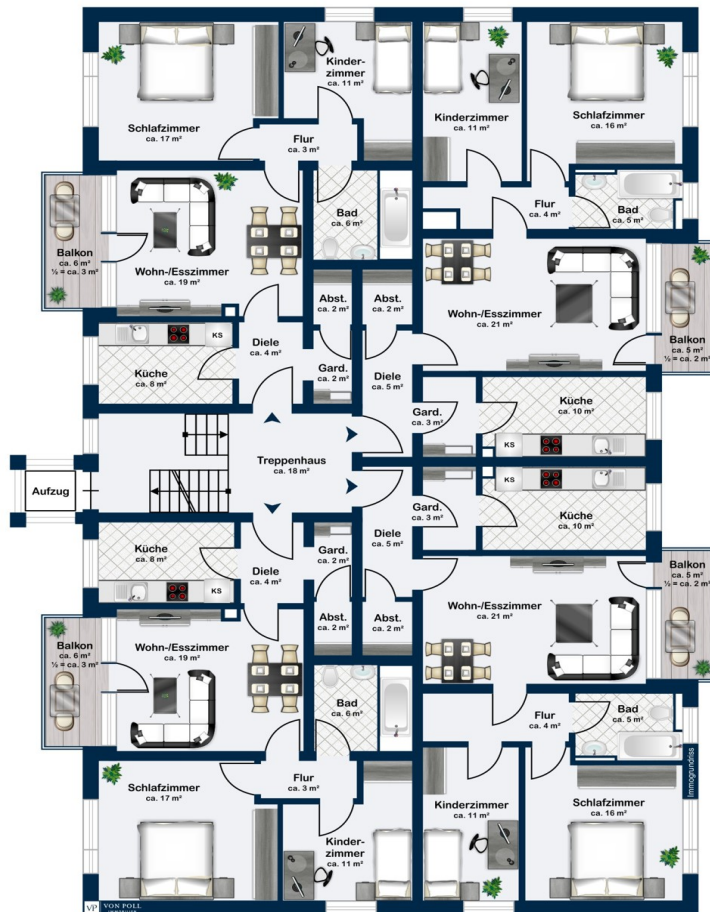


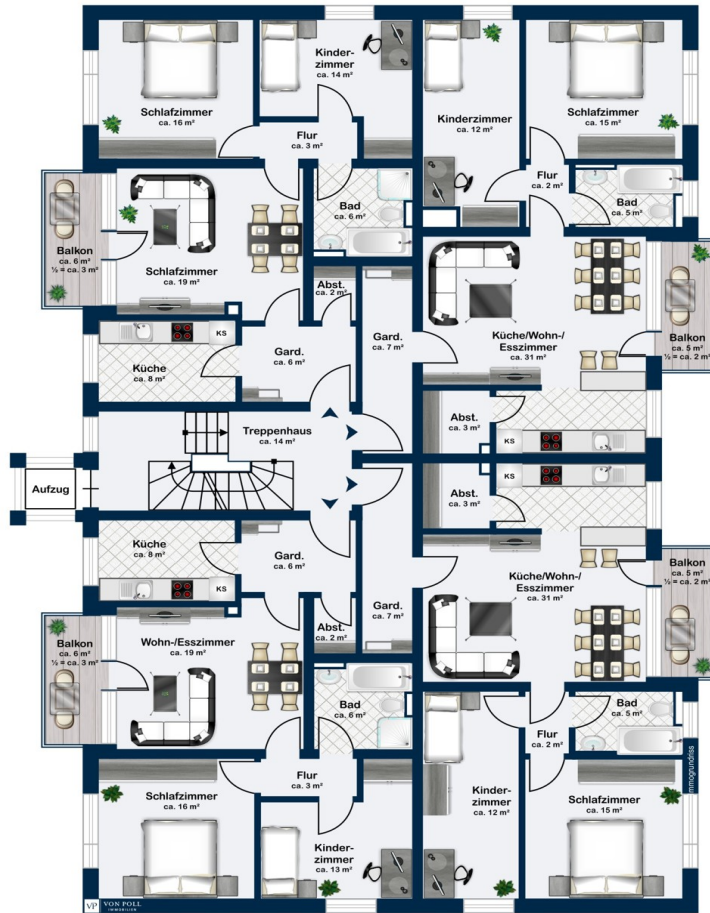


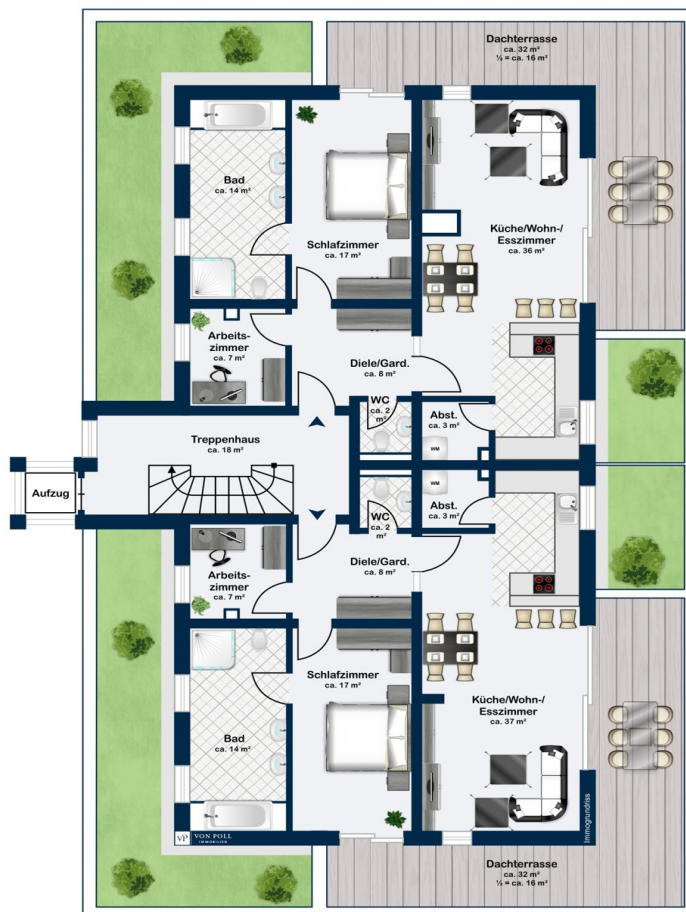












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Una prima impressione

In vendita un'attraente proprietà con 22 unità abitative in un complesso residenziale completamente ristrutturato. L'immobile vanta un concetto di affitto sostenibile, comfort moderni e un'elevata qualità abitativa. Dati principali in sintesi: + Prezzo di acquisto totale: 7.800.000 € + 22 unità abitative, di cui 18 attualmente affittate + Due attici liberi con terrazze sul tetto, ideali per l'uso come proprietari o come affitto + Accesso senza barriere architettoniche grazie all'ascensore. Saremo lieti di fornirvi planimetrie, contratti di locazione e altri documenti immobiliari su richiesta. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento con il suo potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Dettagli dei servizi

- + frisch modernisiertes Bestandsgebäude inkl. hochwertiger Aufstockung mit zwei exklusiven Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen
  - + effiziente Zentralheizung, moderne Bäder, durchdachte Grundrisse
  - + gewachsene Lage mit sehr guter Infrastruktur
  - + Gute Mieterstruktur und gepflegtes Gemeinschaftseigentum
  - + Barrierefreiheit
  - + Stellplätze
- uvm.

**Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>



Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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