

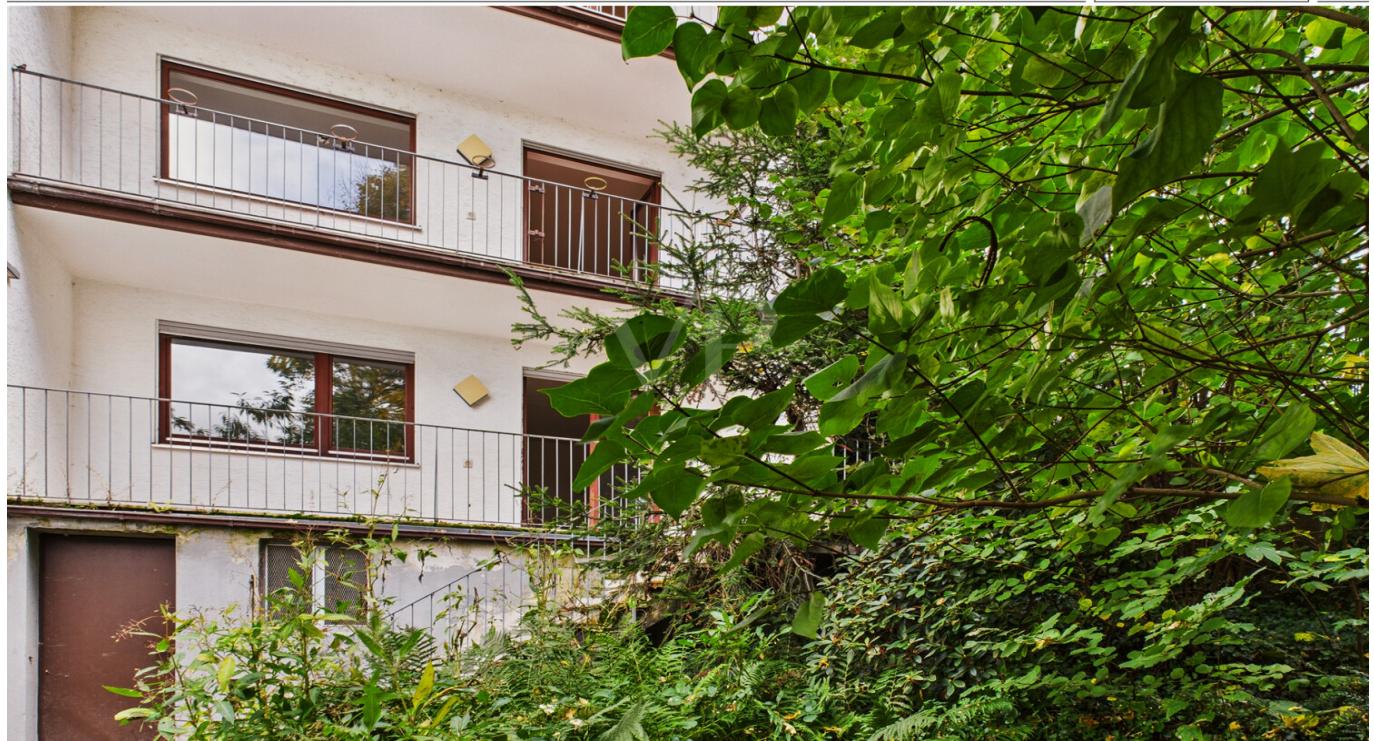
Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## Il tuo nido familiare con vista panoramica: goditi la natura, vivi la città

**Codice oggetto: 25007055**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177,97 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 371 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

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

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007055
Superficie netta	ca. 177,97 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	400.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	272.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.08.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



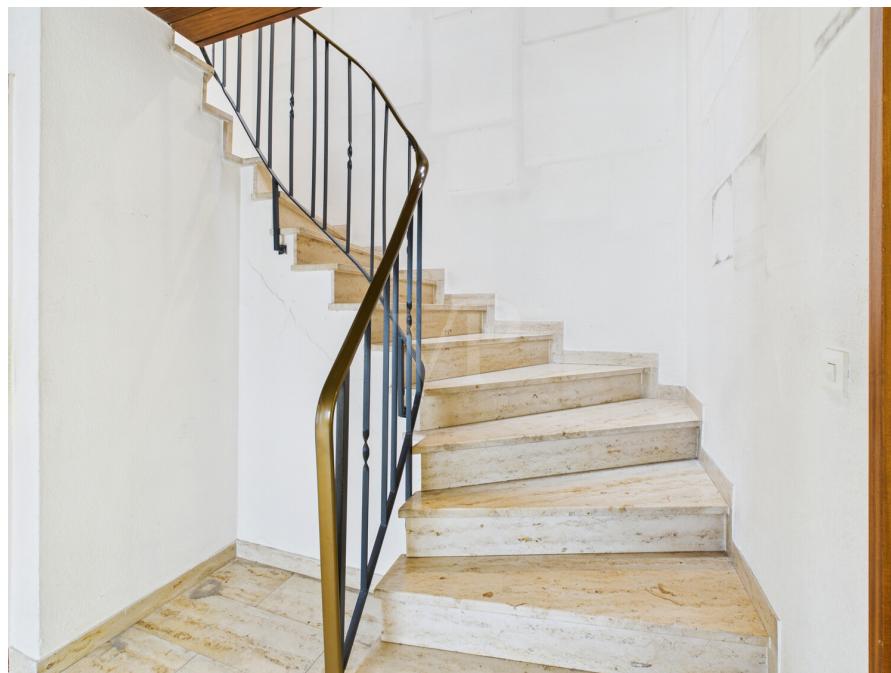
Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



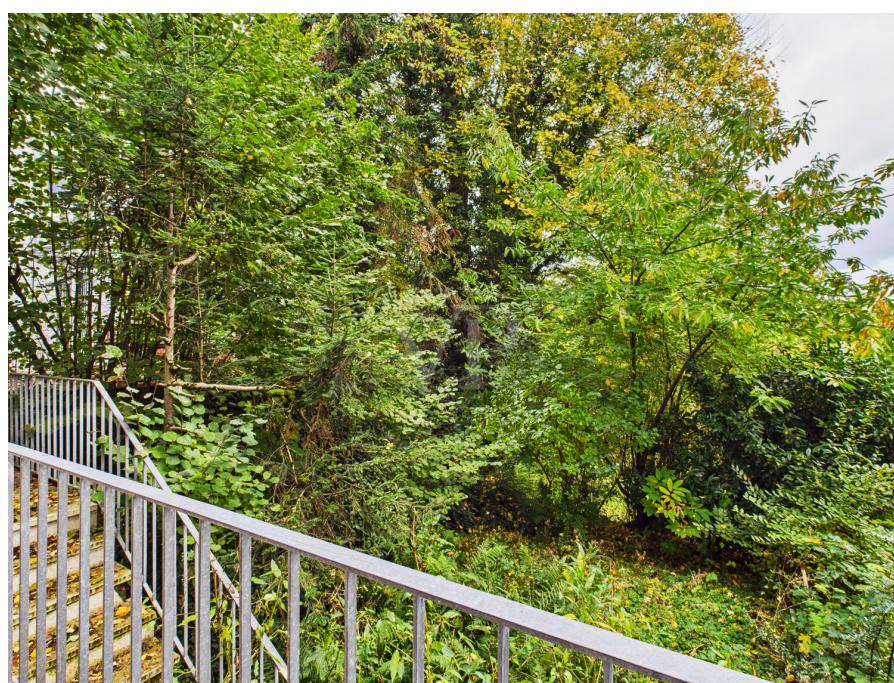
Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



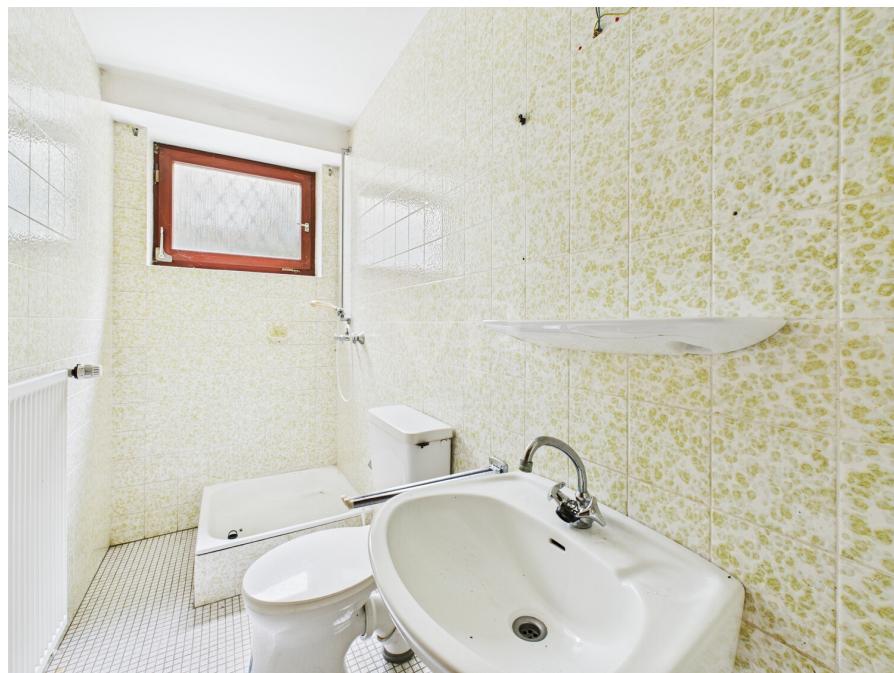
Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## La proprietà



**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 Vertragabschluss 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 überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

**500 EUR**

**von POLL IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
[www.von-poll.de/aschaffenburg](http://www.von-poll.de/aschaffenburg)

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## 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: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## Una prima impressione

Questa casa a schiera bifamiliare, da ristrutturare, offre alle famiglie l'opportunità perfetta per creare la casa dei loro sogni secondo i propri desideri. Con circa 177 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di 371 m<sup>2</sup>, è possibile realizzare uno stile di vita moderno e confortevole. Grazie alla sua posizione angolare, godrete di più spazio, un giardino soleggiato e una splendida vista sul verde circostante: ideale per bambini, amanti del giardinaggio e per trascorrere piacevoli momenti all'aria aperta. La casa dispone di sei stanze, di cui tre camere da letto. Un piccolo appartamento indipendente è disponibile al piano seminterrato, ideale per nonni, ospiti, come ufficio o per essere affittato. Questo permette di utilizzare la casa come casa bifamiliare: flessibile, a prova di futuro e finanziariamente interessante. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e dal grande fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## Tutto sulla posizione

Der Main und die charmante Innenstadt liegen Ihnen sprichwörtlich zu Füßen. In nur wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß alles, was das urbane Leben so lebenswert macht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants, kulturelle Highlights wie Theater und Museen sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Familien profitieren von einem breiten Bildungsangebot – von Kindergärten und Schulen bis hin zur Hochschule. Auch die Anbindung könnte kaum besser sein: Der öffentliche Nahverkehr ist optimal ausgebaut, und über die A3 (Frankfurt/Würzburg) oder A45 (Hanau/Gießen) erreichen Sie den Frankfurter Flughafen in rund 30 Minuten.

Einen lebendigen Eindruck der Stadt vermittelt Ihnen dieser kurze Film über Aschaffenburg:

<https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 272.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25007055 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Obernauer Kolonie

## 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)