

Alzenau in Unterfranken – Alzenau

# Un gioiello su un grande appezzamento di terreno

*Codice oggetto: 25007059*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 115 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 948 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

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

Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007059
Superficie netta	ca. 115 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1947
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	458.41 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.11.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1947



Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## La proprietà





Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1947, si presenta come una rara opportunità in una zona residenziale di incredibile bellezza e prestigio. L'immobile coniuga il comfort urbano con i vantaggi di una posizione tranquilla: qui si vive in posizione centrale ma lontano dal caos della vita quotidiana. Su un ampio terreno di circa 948 m<sup>2</sup> e con una superficie abitabile di circa 115 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per soluzioni abitative personalizzate. L'attuale rapporto tra superficie al piano terra (GRZ) e superficie calpestabile (GFZ) di 0,4 consente modifiche e ampliamenti in conformità con le normative edilizie locali. La planimetria classica comprende cinque locali ben proporzionati. Il piano terra ospita la zona giorno e la sala da pranzo, mentre la cucina separata è progettata in modo funzionale e invita a cucinare in famiglia. Al piano superiore si trovano tre camere da letto, che offrono sufficiente privacy per ogni membro della famiglia. Il bagno è illuminato da luce naturale ed è dotato di sanitari di base. Le caratteristiche dell'immobile sono coerenti con la sua età e la descritta necessità di ristrutturazione. Ciò offre ai nuovi proprietari l'opportunità di realizzare i propri desideri e idee individuali. In conclusione: questa casa indipendente, da ristrutturare, è particolarmente consigliata agli acquirenti che apprezzano una posizione centrale ma tranquilla in un contesto di straordinaria bellezza e che desiderano sfruttare il potenziale dell'immobile con idee creative. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Tutto sulla posizione

?

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 zukunftsicherer 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.



Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 458.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1947.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken – Alzenau

## 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)