

Aschaffenburg / Leider - Leider

# Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

*Codice oggetto: 26007044*



**PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65,17 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

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

Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26007044	Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Superficie netta	ca. 65,17 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.04.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## La proprietà



Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider

## La proprietà



**Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Una prima impressione

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!

**Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Dettagli dei servizi

- + 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.

**Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## 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)