

Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken  
**Substanz. Raum. Zukunft.**

*Codice oggetto: 26007051*



**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 531 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken**

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

**Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26007051</b>
Superficie netta	<b>ca. 215 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>7.5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1962</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>598.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>1986</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>351.39 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>23.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1962</b>

Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## La proprietà

### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*



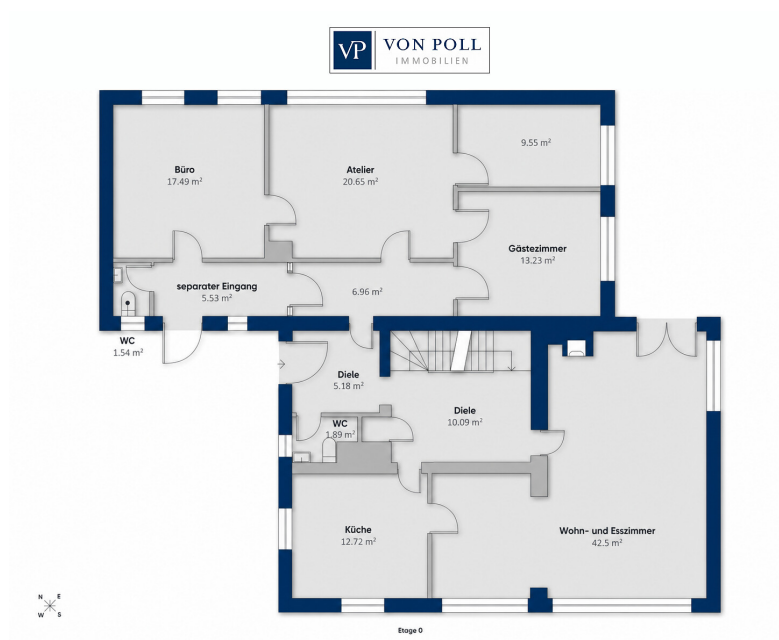
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt  
gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss 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 übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.



Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken

## 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: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken**

## **Una prima impressione**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint Großzügigkeit, Substanz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einem 531 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit rund 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 7 1/2 Zimmer, bietet die Immobilie ausreichend Raum für große Familien, mehrere Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Das ursprünglich im Jahr 1962 errichtete Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und einen über Jahrzehnte gepflegten Bestand. Die letzte umfassendere Modernisierung erfolgte 1987. Heute präsentiert sich die Immobilie in gepflegtem Zustand und bietet zugleich attraktive Möglichkeiten für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für die zuverlässige Wärmeversorgung.**

**Besonders hervorzuheben ist der ehemalige Praxisanbau, der zusätzliche Nutzungsperspektiven eröffnet. Ob als Einliegerwohnung, Büro, Praxis, Gästebereich oder als Mehrgenerationenkonzept – hier stehen zahlreiche Optionen offen. Für eine eigenständige Einliegerwohnung müssten lediglich Küche und Bad ergänzt werden.**

**Die Wohnräume im Haupthaus sind großzügig geschnitten und bieten Platz für Familienleben, Homeoffice und individuelle Rückzugsorte. Ein Südbalkon, eine überdachte Terrasse sowie die bauliche Voraussetzung für eine große Dachterrasse, schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität und verbinden die Innenräume mit dem Außenbereich.**

**Auch das Untergeschoss bietet praktische Mehrwerte: Ein Hobbyraum, ein großzügiger Einbauschrank sowie weitere Kellerflächen schaffen viel Platz und wertvollen Stauraum für Alltag, Vorräte oder individuelle Nutzungsideen.**

**Das Grundstück bietet Freiraum für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder entspannte Stunden im Grünen. Diese Immobilie überzeugt durch solide Substanz, Größe und außergewöhnliche Flexibilität – ein Haus mit Potenzial für verschiedenste Lebenskonzepte.**

**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: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken**

## Tutto sulla posizione

Aschaffenburg, insbesondere der südwestliche Bereich mit der Postleitzahl 63743, besticht als wirtschaftlich starke Mittelstadt im dynamischen Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt vereint eine hohe Lebensqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem sicheren, familienfreundlichen Umfeld. Dank der stabilen Bevölkerungsentwicklung und überdurchschnittlichen Einkommen bietet Aschaffenburg ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zukunftsorientiertes Leben. Die hervorragende Anbindung an Frankfurt und den Rhein-Main-Raum über ICE, Regionalbahn und Autobahnen ermöglicht kurze Pendelzeiten und macht die Stadt besonders attraktiv für Familien, die berufliche Flexibilität und ein lebenswertes Zuhause suchen.

Der Stadtteil Obernau zeichnet sich durch seine ruhige, etablierte Wohnlage mit einer stabilen und familienfreundlichen Gemeinschaft aus. Hier genießen Sie ein behagliches Wohnambiente, das von einer hohen Dichte an Wohnraum und einer überdurchschnittlichen Kaufkraft geprägt ist. Obernau bietet Familien ein sicheres Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können, und verbindet die Vorzüge eines beständigen Wohnviertels mit einer angenehmen Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie das Kinderhaus St. Peter und Paul sowie die Kinderkrippe sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Die Mozart-Grundschule Obernau liegt ebenfalls nur sechs Minuten zu Fuß entfernt und garantiert eine hochwertige schulische Betreuung in fußläufiger Nähe. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Allgemeinmediziner und Apotheken, wie die Praxis von Dr. Abramczuk und die Bavaria Apotheke, gewährleistet, die in etwa sechs bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für aktive Familien bieten mehrere Spielplätze und Sportanlagen, darunter der Schulsportplatz der Mozartschule und die Mehrzweckhalle Obernau, vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in unmittelbarer Umgebung. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Orffstraße und Mehrzweckhalle sowie der Bahnhof Aschaffenburg-Obernau in nur sechs Minuten Fußweg sorgen für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtern den Alltag erheblich. Ergänzend laden gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants wie die Pizzeria Vitale oder das Eiscafé Madonie zu genussvollen Momenten ein.

Diese Lage in Obernau verbindet somit alle wesentlichen Aspekte, die Familien für ein sicheres, komfortables und erfülltes Leben schätzen: eine ruhige Nachbarschaft, exzellente Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten – eingebettet in die lebendige und wirtschaftsstarke Stadt Aschaffenburg. Hier finden Familien ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und zugleich Raum für eine vielversprechende Zukunft bietet.

**Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken**

## **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.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26007051 - 63743 Aschaffenburg - Obernau, Unterfranken**

## **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)**