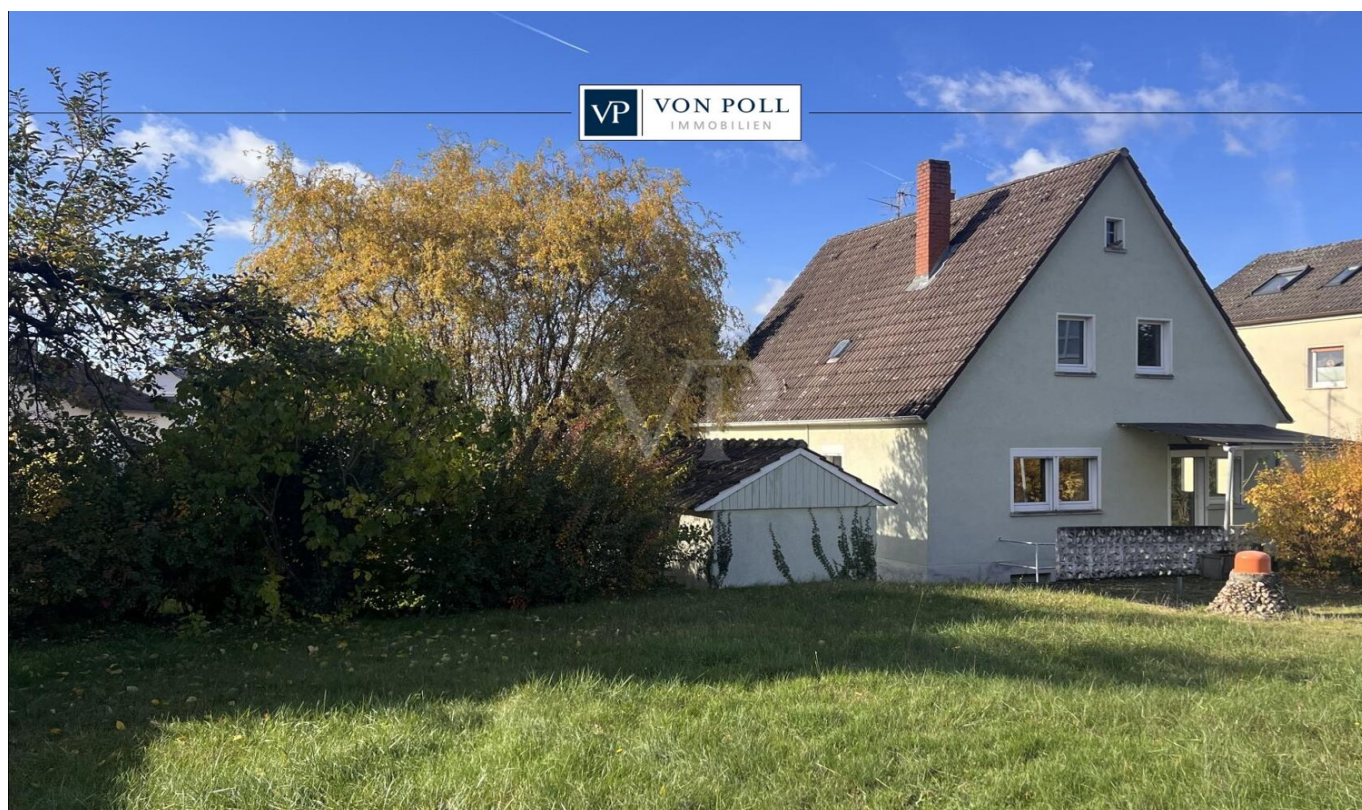


Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Kleinod auf großem Grund

*Número da propriedade: 25007059*



**PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 948 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Numa vista geral

|                        |                                                      |                             |                                                                           |
|------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25007059                                             | Preço de compra             | 585.000 EUR                                                               |
| Área                   | ca. 115 m <sup>2</sup>                               | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 5                                                    | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |                             |                                                                           |
| Casas de banho         | 1                                                    |                             |                                                                           |
| Ano de construção      | 1947                                                 |                             |                                                                           |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |                                                                           |

Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 458.41 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 06.11.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1947                     |



Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## O imóvel





Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## O imóvel





**Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1947 präsentiert sich als seltene Gelegenheit in einer unglaublich schönen, gewachsenen Wohngegend. Die Immobilie verbindet urbanen Komfort mit der Vorzugsqualität einer ruhigen Lage – hier wohnen Sie zentral und dennoch abseits vom Trubel des Alltags.

Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 948 m<sup>2</sup> und mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 eröffnen Spielräume für Anpassungen und Erweiterungen gemäß den örtlichen Bebauungsplänen.

Der klassische Grundriss gliedert sich in fünf gut geschnittene Zimmer. Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich, die separate Küche ist zweckmäßig gestaltet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied bieten. Das Tageslichtbad ist mit einfachen Sanitärobjekten ausgestattet. Die Ausstattung der Immobilie entspricht dem Baujahr und der beschriebenen Sanierungsbedürftigkeit; für die neue Eigentümerschaft bietet sich daher die Möglichkeit, individuelle Wünsche und Vorstellungen umzusetzen.

**Fazit:** Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus empfiehlt sich besonders für Käufer, die Wert auf eine zentrale, gleichzeitig aber ruhig gelegene Lage in einem unglaublich schönen Umfeld legen und die Potentiale der Immobilie mit kreativen Ideen nutzen möchten.

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!

**Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## **Detalhes do equipamento**

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



Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau

## Tudo sobre a localização

?

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 zukunftssicherer 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 „Prisoßstraße“ (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.**

**Número da propriedade: 25007059 - 63755 Alzenau in Unterfranken - Alzenau**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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