

Aschaffenburg – Schweinheim

Rückzugsort mit Perspektive – 7 Zimmer voller Möglichkeiten

Property ID: 25007026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 254 m²

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

At a glance

Property ID	25007026
Living Space	ca. 176 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	445.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1997
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.05.2035	Final Energy Demand	208.46 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

The property



**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.

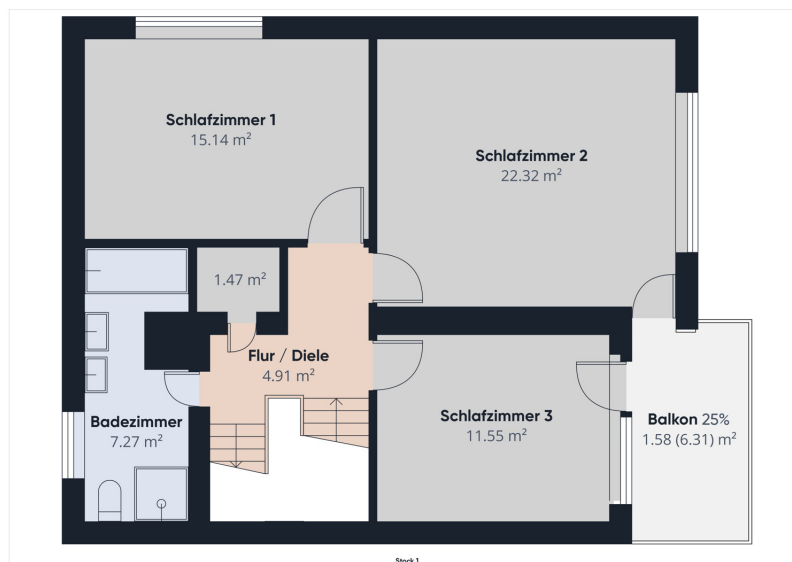
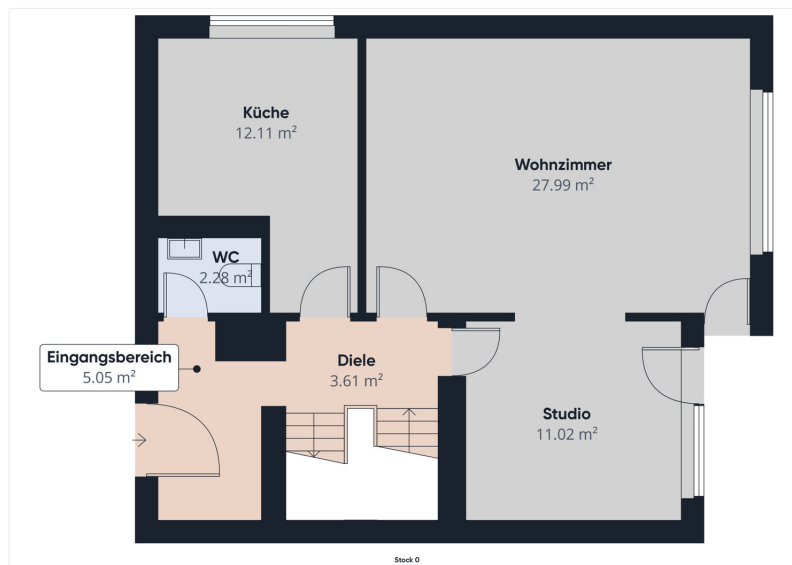
**500
EUR**

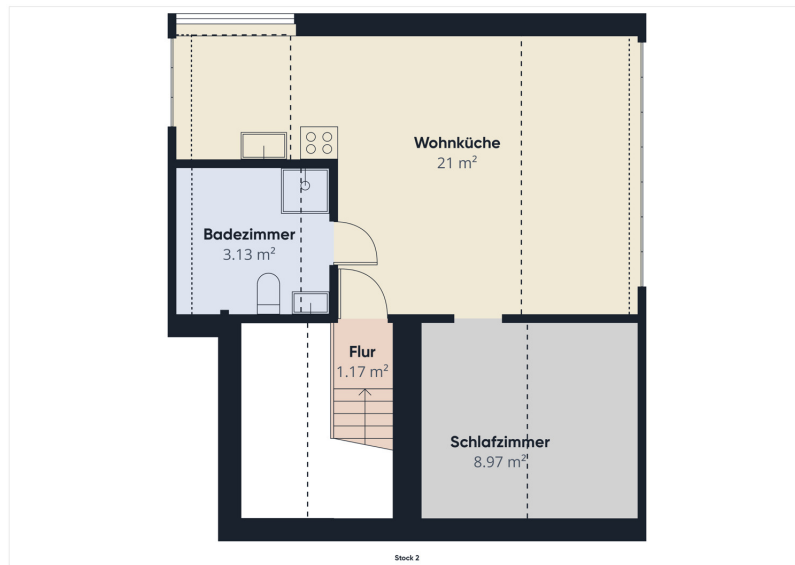
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1974 überzeugt mit ca. 176 m² Wohnfläche auf einem 254 m² großen Grundstück – ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber oder Freiberufler mit Anspruch auf Raum und Ruhe. In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, bietet das Haus Privatsphäre und Erholung – bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit. Highlights der Immobilie: + 7 gut geschnittene Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, perfekt für Familie und Homeoffice + zwei Bäder + große Fensterflächen sorgen für Helligkeit und Sicherheit + teilweise elektrische Rollläden + die Süd-West-Ausrichtung bietet ideale Voraussetzungen für Photovoltaik o.ä. + solides Dach mit Frankfurter Pfanne + Garage mit Wasseranschluss und Zugang zur Hautür + großzügige, trockene Kellerräume, vielseitig nutzbar + zwei Kaminzüge bieten die perfekte Basis für individuelle Gestaltung Die Ausstattung entspricht dem Standard der Bauzeit und bietet die solide Basis für eine moderne Neugestaltung. 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!

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Details of amenities

- + Ziegelmauerwerk
 - + große Fenster mit Einbruchschutz und teils elektrischen Rollläden
 - + ruhige Sackgassenlage in Waldnähe
 - + Süd-West Ausrichtung
 - + Dachneigung ideal für Photovoltaik
 - + Frankfurter Pfanne
 - + Ölheizung, Brenner mit Steuerung 1997 nachgerüstet
 - + Garage mit Wasseranschluss und Zugang zur Haustür
 - + zwei Kaminzüge
 - + große, trockene Kellerräume
- uvm.

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

All about the location

Das Objekt befindet sich in einer der TOP Wohngebiete Aschaffenburgs. Der Stadtteil ist durch eine hervorragende Anbindung nur gut 10 Minuten vom Zentrum entfernt, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet liegt zu gleich nur wenige Fußminuten direkt vor Ihrer Haustüre. Aschaffenburg zeichnet sich durch die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 208.46 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25007026 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com