

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Zweifamilienhaus mit Dachgarten und Wohlfühlcharakter

VP azonosító: 25007012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 161,43 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 228 m²

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínról?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Áttekintés

VP azonosító	25007012
Hasznos lakótér	ca. 161,43 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1926
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Beálló

Vételár	345.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2002
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	24.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	193.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1926

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Az elso benyomás

Das hier angebotene Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen in einem gepflegten Ambiente mit seiner Lage auf einem Grundstück von ca. 218 m². Die im Jahr 1926 erbaute Immobilie befindet sich in einem gut erhaltenen und modernen Zustand, da die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2002 erfolgte. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² bietet dieses Haus reichlich Platz für verschiedene Wohnkonzepte und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die auf die Bedürfnisse von Familien oder auch auf die Nutzung als Mehrgenerationenhaus ausgerichtet ist. Das Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die sich auf zwei Wohneinheiten verteilen. Diese Flexibilität ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern, eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen und die Räume nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die insgesamt 3 Badezimmer bieten dabei zusätzlichen Komfort und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl ohne Engpässe im Alltag. Eines der besonderen Merkmale dieser Immobilie ist der vorhandene Dachgarten, der zusätzlichen Außenraum bietet. Dieser Bereich schafft nicht nur eine Möglichkeit zur Erholung im Freien, sondern ist auch ein attraktiver Ort für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Stunden im Freien. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch den Hofraum, der weitere Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Das Haus wird beheizt durch eine Gaszentralheizung, die auch in den kälteren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt. Speziell für die Übergangszeit und zur Steigerung des Wohlbefindens gibt es zusätzlich einen Kaminofen, welcher für wohlige Wärme sorgt. Die Qualität der Ausstattung ist als normal zu bewerten und bietet eine solide Basis für den Einzug. Bei Bedarf können individuelle Anpassungen und Verbesserungen durchgeführt werden, um das Wohngefühl weiter zu steigern. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Funktionalität, sondern auch durch ihre Umgebung. Die Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ist in erreichbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dies macht das Zweifamilienhaus besonders interessant für Familien und Personen, die Wert auf eine gute Infrastruktur legen. 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!

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Részletes felszereltség

- + zwei Wohneinheiten
- + große Dachterrasse
- + an drei Seiten geschlossener XXL-Carport
- + zeitgemäße Ausstattung
- + moderne Gaszentralheizung
- + u.v.m.

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Minden a helyszínr?!

Das Objekt befindet sich in einem 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>

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 193.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

VP azonosító: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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