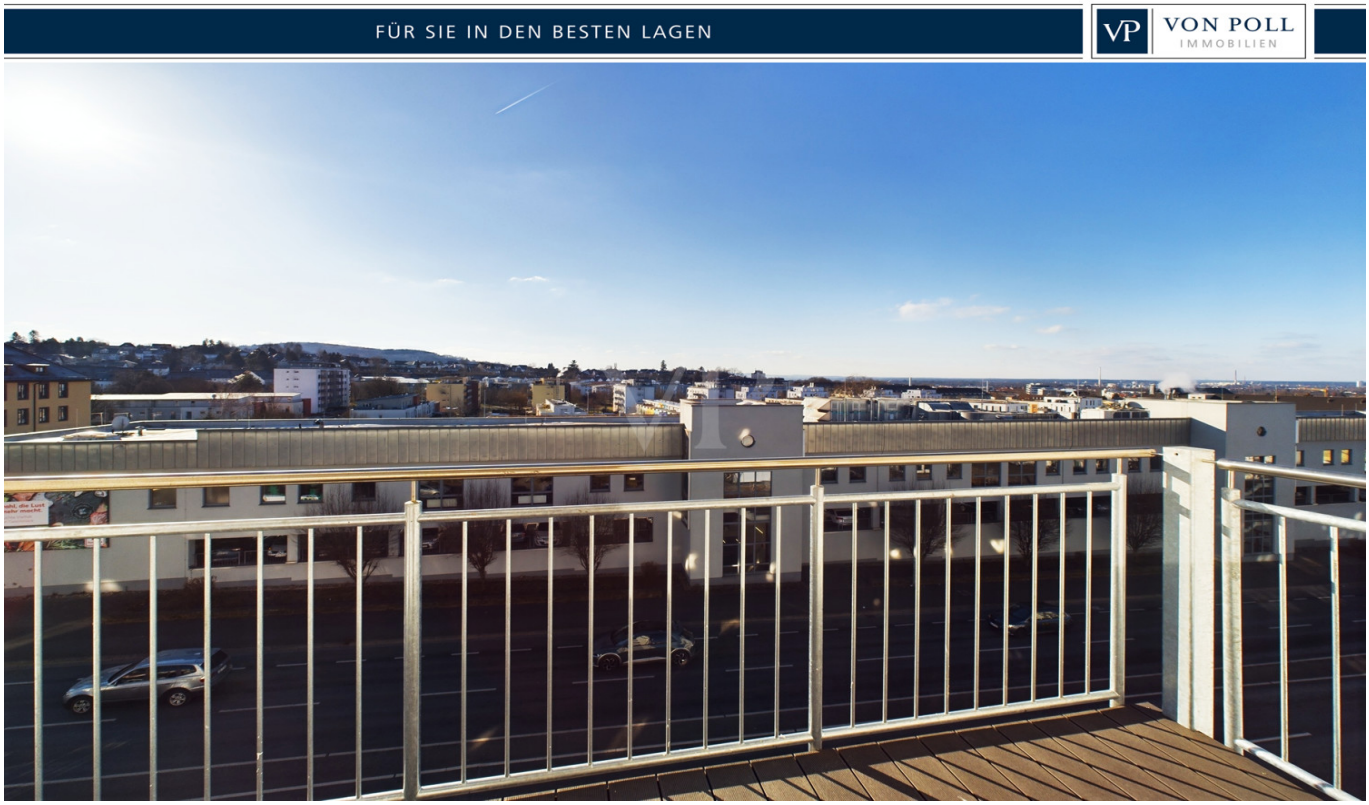
Aschaffenburg

Exklusive Wohneinheiten im 4. Obergeschoss – kernsaniert & bezugsfertig

Objektnummer: 25007025



KAUFPREIS: 440.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 77 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25007025
Wohnfläche	ca. 77 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	70.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

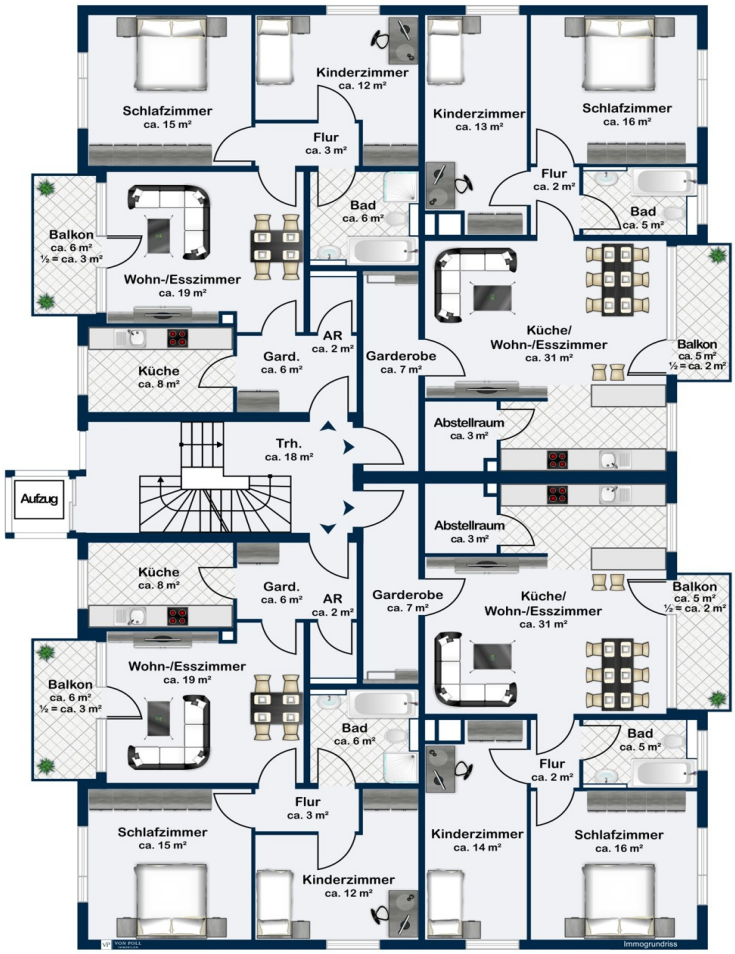
Die Immobilie

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen vier hochwertig kernsanierte Wohneinheiten im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Jede Einheit bietet modernen Wohnkomfort, durchdachte Grundrisse und helle Räume – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Details im Überblick:
+ Anzahl der Wohneinheiten: 4
+ Kaufpreis je Einheit: 440.000 €
+ ein Stellplatz (je Einheit): 15.000 €

Ausstattung:
+ Balkon je Einheit
+ Umfangreiche Kernsanierung (Elektrik, Sanitär, Böden, Fenster uvm.)
+ Helle, moderne Wohnatmosphäre
+ Lage: 4. Obergeschoss, Aufzug vorhanden

Die Einheiten vereinen urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Durch die Sanierung befinden sich alle Wohnungen auf Neubauniveau.

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!

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffenburger Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden 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

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com