

Aschaffenburg

# Investition mit Weitblick oder Zuhause mit Herz – wofür entscheiden Sie sich?

Número de propiedad: 25007019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91,45 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25007019                 |
| Superficie habitable | ca. 91,45 m <sup>2</sup> |
| Piso                 | 2                        |
| Habitaciones         | 4                        |
| Dormitorios          | 3                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1960                     |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 325.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2001                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Consumo de energía final                            | 116.60 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 27.10.2028                                | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1960                   |

Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## La propiedad





Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Una primera impresión

Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 bietet mit 91,45 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnräume.

- + Drei vielseitige Schlafzimmer – ideal für Familie, Home-Office oder Gästezimmer
- + Großzügiger Wohnbereich mit viel Gestaltungsspielraum
- + Separate Küche mit Balkonzugang
- + Klassische Raumaufteilung für optimale Nutzung der Fläche
- + Etagenheizung – individuelle Temperaturregelung für mehr Wohnkomfort

Ob als Eigenheim oder Investition – mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich hier ein echtes Schmuckstück verwirklichen.

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 de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt in einer attraktiven und gut angebundenen Gegend im Herzen von Aschaffenburg. Die Umgebung vereint urbanes Leben mit einer angenehmen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern. Dank der Nähe zum Hauptbahnhof sind regionale und überregionale Ziele schnell erreichbar, während die Autobahnanbindung an die A3 eine hervorragende Verbindung nach Frankfurt und Würzburg bietet.

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der malerische Schöntal-Park mit seinen Grünflächen und Wasserläufen zum Entspannen ein – ein idealer Ort für eine kleine Auszeit inmitten der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sorgen für eine lebendige Atmosphäre und bieten eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Freizeitangeboten und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen macht diesen Standort besonders attraktiv.



Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número de propiedad: 25007019 - 63739 Aschaffenburg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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