

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Herrschaftlicher Bungalow mit fantastischem Fernblick und riesigem Baufenster zur Erweiterung

VP azonosító: 24007031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 1.847 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Áttekintés

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| VP azonosító             | 24007031              |
| Hasznos lakótér          | ca. 98 m <sup>2</sup> |
| Teto formája             | Csonka kontyteto      |
| Szobák                   | 4.5                   |
| Hálósobák                | 3                     |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                     |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1959                  |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Garázs            |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 545.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat                             |

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelező

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



**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.aschaffenburg

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



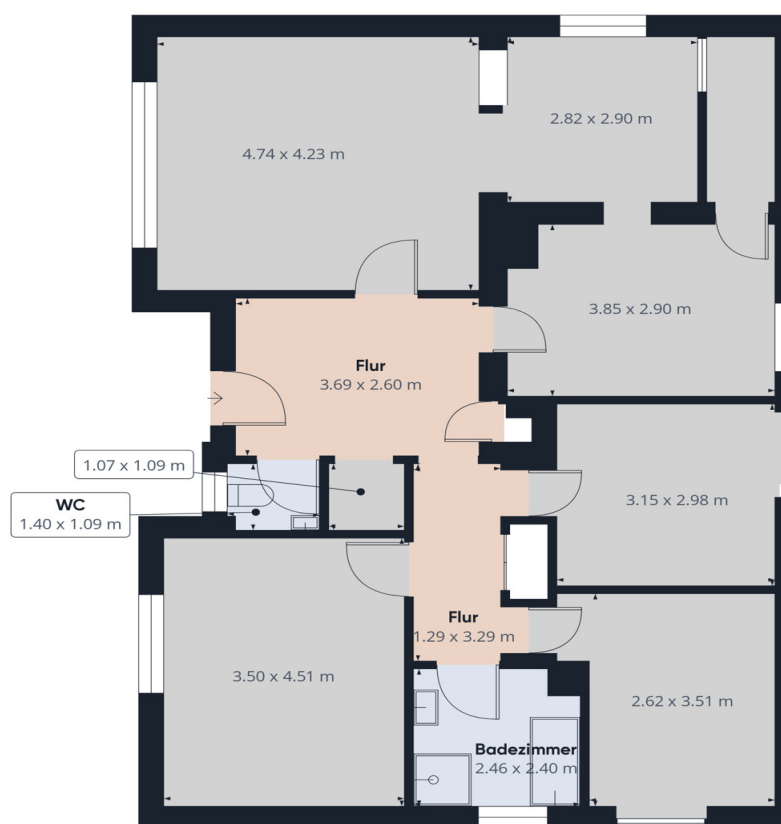
VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Az also benyomás

Dieser Bungalow aus dem Jahr 1959 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 1.847 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Gestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Das Haus verfügt über 4.5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer und Gäste-WC. Die Ölheizung ist defekt, der Öltank ist leer und stillgelegt. Das Objekt wird deshalb als unbeheizt veräußert.

Der Bungalow verfügt zudem über eine Terrasse mit Außenkamin, auf der man gemütliche Stunden im Freien verbringen und die Ruhe des parkähnlichen Gartens genießen kann.

Die Immobilie beeindruckt neben ihrer klassischen Bauweise, besonders auch durch ihre einmalige Lage mit Blick bis nach Frankfurt am Main und in den Taunus.

Auf dem rückwärtigen (nordöstlichen) Teil des Grundstücks steht ein Einfamilienhaus aus dem Jahre 1976 welches teilweise angebaut ist, und mit welchem man sich die Zufahrt und Versorgungsleitungen teilt.

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: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Részletes felszereltség

- + ruhige Waldrandlage
- + große Erweiterungsfläche
- + unverbaubarer Fernblick
- + solide Bauausführung
- u.v.m.

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Minden a helyszínról

Alzenau – die nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

VP azonosító: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## További információ / adatok

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: 24007031 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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