

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Im Herzen von Schweinheim!

Objektnummer: 25007017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 426 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25007017    |
| Wohnfläche   | ca. 140 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 6           |
| Schlafzimmer | 4           |
| Badezimmer   | 2           |
| Baujahr      | 1972        |
| Stellplatz   | 1 x Carport |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 495.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1989                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                                     |

Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 21.10.2034 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 260.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1972           |



Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim**

## Ein erster Eindruck

Verkauft wird dieses wunderbar ruhig gelegene Einfamilienhaus, welches sich zudem durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 892 m<sup>2</sup> in zweiter Reihe auszeichnet. Das 1972 erbaute Architektenhaus, bietet sechs geräumige Zimmer, die sich optimal auf Ihre Bedürfnisse abstimmen lassen.

In zentraler Lage und dennoch von außen uneinsehbar, bieten vier Schlafzimmer genügend Rückzugsraum für Familie, Gäste, Freunde oder berufliche Belange. Zwei Badezimmer garantieren zusätzlichen Komfort und tragen zur Funktionalität des Hauses bei.

Da die letzte Modernisierung bereits im Jahr 1989 stattfand, bedarf es aktuell einiger Renovierungsmaßnahmen, für welche durch die solide Basis des Hauses aber beste Grundlagen herrschen.

Die Immobilie wird mit einer zentralen Öl-Heizung befeuert, die auch an kälteren Tagen für ein behagliches Wohnklima sorgt. Zusätzlich gibt es einen weiteren Kaminofen, welcher mit Holz betrieben wird.

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: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Ausstattung und Details

- + großzügiges ebenes Grundstück mit südwestlicher Ausrichtung
  - + solides Architektenhaus als Basis zur individuellen Entfaltung
  - + zentrale und dennoch äußerst ruhige Lage
  - + moderne Grundrissgestaltung
  - gemeinsame Zufahrt über Nachbargrundstück
- uvm.



Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Alles zum Standort

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>

Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 260.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 25007017 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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