

Aschaffenburg

Investment mit Weitblick - Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 22 Einheiten in Bestlage

Property ID: 25007024



PURCHASE PRICE: 7.800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.689,32 m² • ROOMS: 66 • LAND AREA: 1.402 m²

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

At a glance

Property ID	25007024
Living Space	ca. 1.689,32 m²
Rooms	66
Bedrooms	44
Bathrooms	22
Year of construction	1973
Type of parking	14 x Outdoor parking space

Purchase Price	7.800.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	70.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

The property

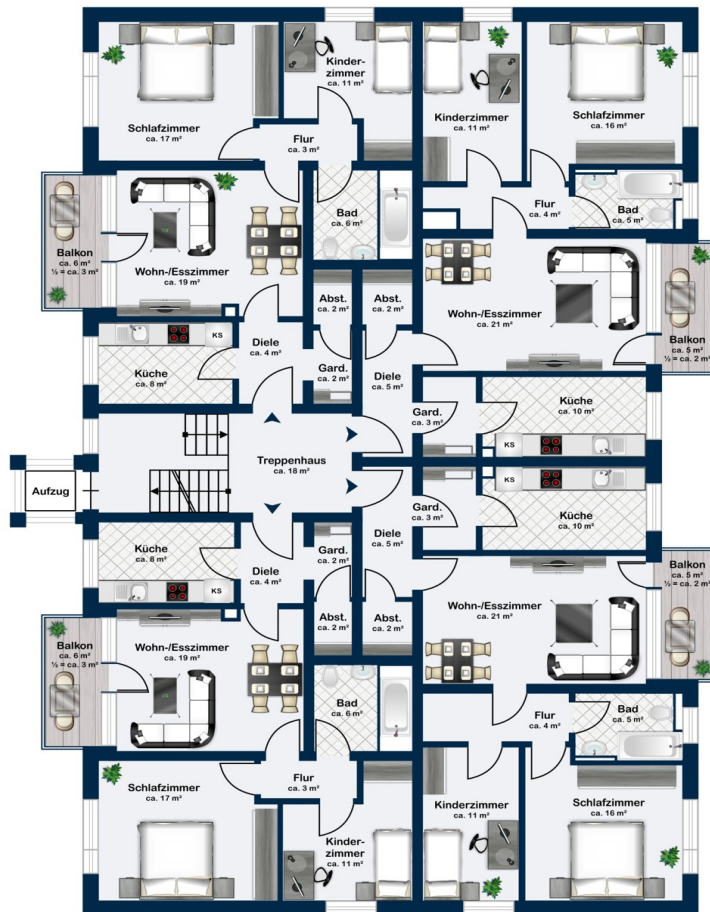


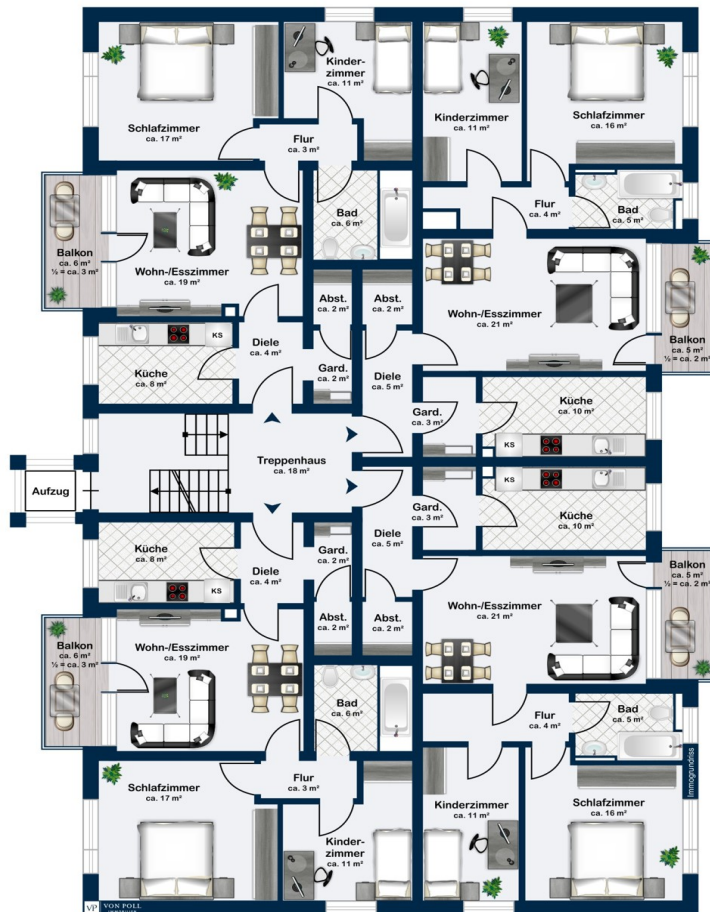
Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

Floor plans

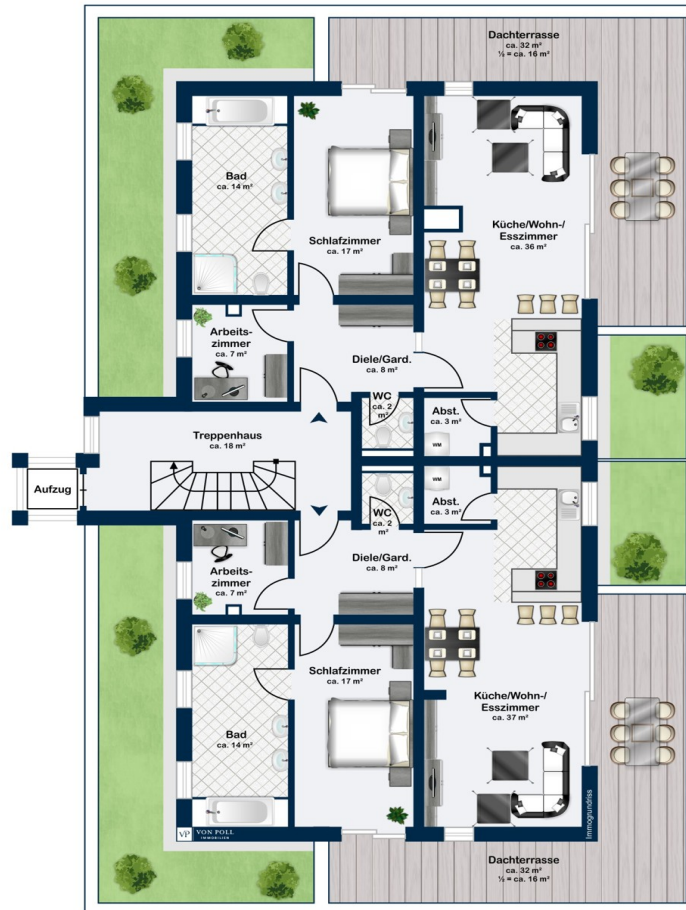












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

A first impression

Zum Verkauf steht ein attraktives Gesamtobjekt mit 22 Wohneinheiten in einem umfassend modernisierten Wohnkomplex. Die Liegenschaft überzeugt durch ein nachhaltiges Vermietungskonzept, moderne Ausstattung und hohe Wohnqualität.

Fakten im Überblick:

- + Kaufpreis gesamt: 7.800.000 €
- + 22 Wohneinheiten, davon aktuell 18 vermietet
- + Aufstockung: zwei leerstehende Penthouses mit Dachterrassen – ideal für Eigennutzung oder Weitervermietung
- + Dank des Aufzugs barrierefrei

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage Grundrisse, Mietaufstellungen und weitere Objektunterlagen zur Verfügung.

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!

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

Details of amenities

- + frisch modernisiertes Bestandsgebäude inkl. hochwertiger Aufstockung mit zwei exklusiven Penthouse-Wohnungen mit Dachterrassen
 - + effiziente Zentralheizung, moderne Bäder, durchdachte Grundrisse
 - + gewachsene Lage mit sehr guter Infrastruktur
 - + Gute Mieterstruktur und gepflegtes Gemeinschaftseigentum
 - + Barrierefreiheit
 - + Stellplätze
- uvm.

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

All about the location

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener 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>

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

Other information

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 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.

Property ID: 25007024 - 63743 Aschaffenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com