

Aschaffenburg / Schweinheim

Charmante Villa mit Geschichte und eigenem Park

CODICE OGGETTO: 25007002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 232,4 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.420 m²

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007002
Superficie netta	ca. 232,4 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.500.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1996
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	355.65 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

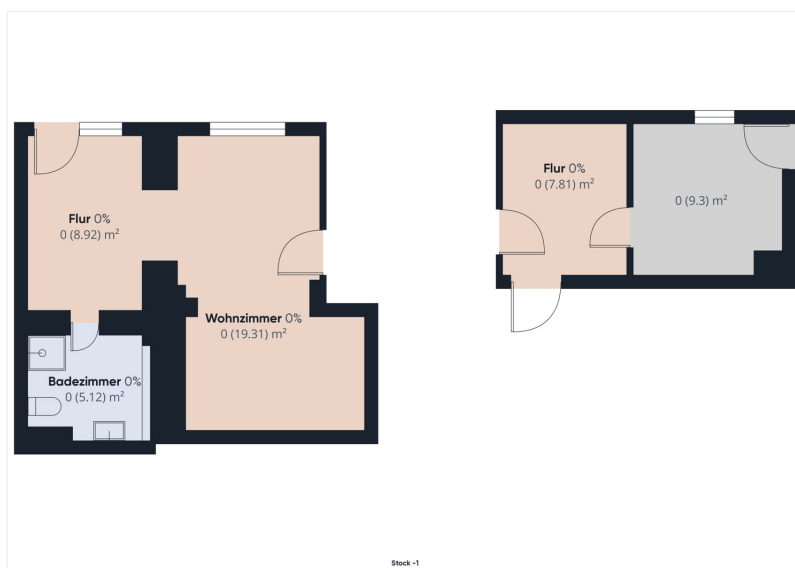
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

Una prima impressione

Diese eindrucksvolle Villa aus dem Jahr 1955 steht auf einem weitläufigen 1.420 m² großen Grundstück und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die in drei Bereiche gegliederten ca. 232 m² Wohnfläche, bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte. Denn aktuell wird das Erdgeschoss von der Eigentümerin bewohnt, welche hier ein Wohnrecht auf Lebenszeit besitzt, und gerne auch noch ein paar Jahre bleiben möchte. Das Obergeschoss hingegen ist aktuell vermietet. Die hier erzielten Mieteinnahmen stehen selbstverständlich dem neuen Eigentümer zu Verfügung. Alternativ können die Räume natürlich auch selbst bezogen werden. Egal zu welcher Option Sie tendieren, Sie bekommen nicht nur eines der schönsten Anwesen in Aschaffenburg, sondern die Zeitzeugin inklusive, die Ihnen alles Wissenswerte zu dessen Vergangenheit berichten kann. Mit acht Zimmern, darunter fünf großzügige Schlafzimmer, sowie zwei Bädern eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder repräsentatives Wohnen. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der weitläufige Wohnbereich ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvolle Wohnlandschaft, Bibliothek oder Hobbyraum. Eine große Terrasse und gepflegte Außenanlagen laden zum Entspannen im Freien ein, während das Grundstück vielfältige Gestaltungsspielräume bietet. Die letzte Modernisierung im Jahr 1995 hat die Villa auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und die solide Bausubstanz bewahrt. 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!

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

Dettagli dei servizi

- + traumhaftes Grundstück
- + herrschaftliches Anwesen in sehr gepflegtem Zustand
- + hochwertige Aluminiumfenster
- + Einliegerwohnung im Souterrain
- + Mieteinnahmen
- eingetragenes Wohnrecht im Erdgeschoss

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

Tutto sulla posizione

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>

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 355.65 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. 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.

CODICE OGGETTO: 25007002 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com