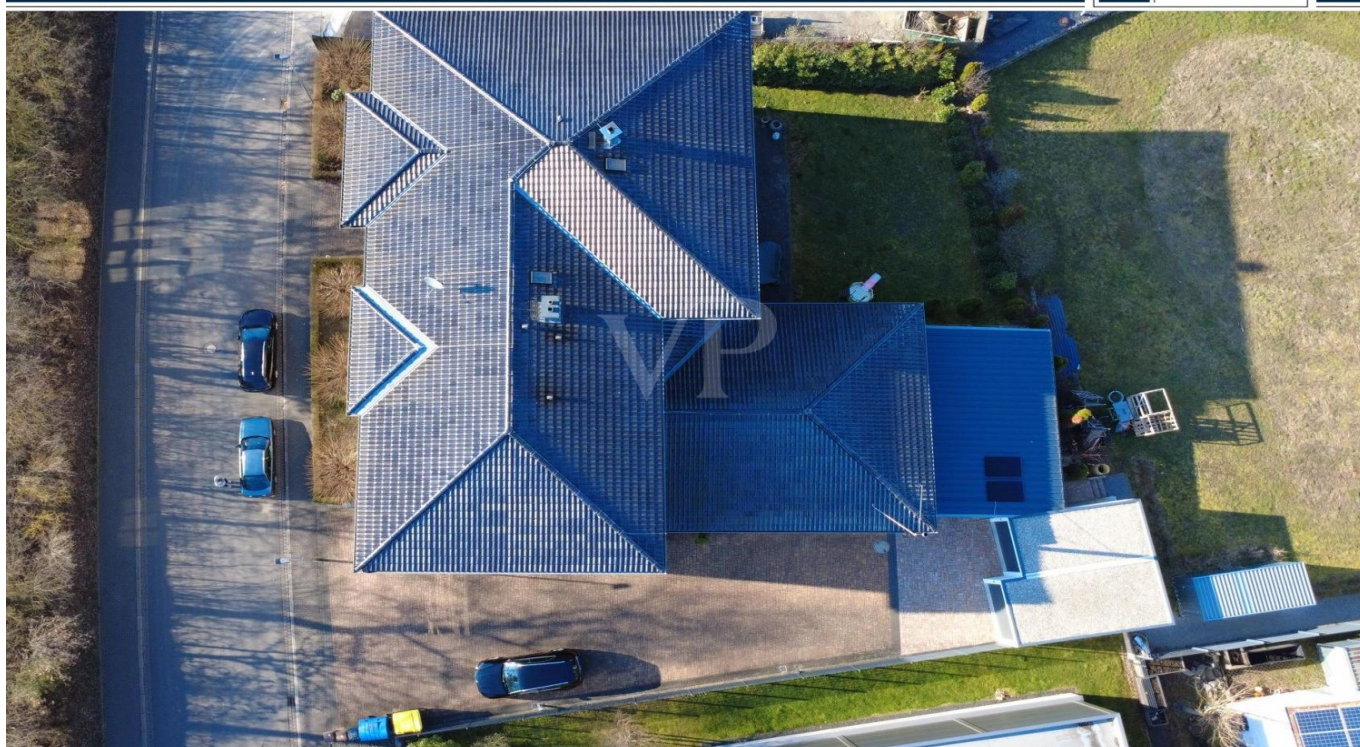


Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

# Exklusives Wohn- und Geschäftshaus – Stilvoll, modern, vielseitig

Objektnummer: 25007007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 2.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 800 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 1.240 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25007007       |
| Wohnfläche   | ca. 800 m²     |
| Zimmer       | 13             |
| Schlafzimmer | 8              |
| Badezimmer   | 4              |
| Baujahr      | 2007           |
| Stellplatz   | 13 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 2.900.000 EUR                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon                                         |

Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

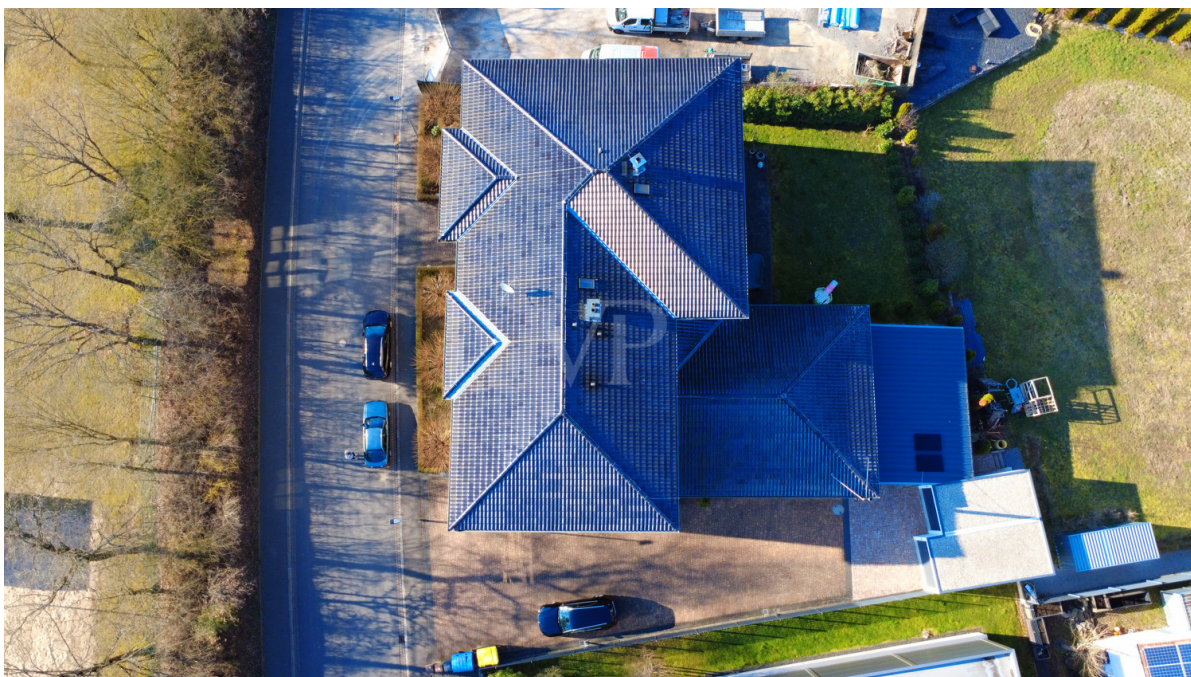
|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 27.11.2029     |
| Befeuuerung                | Gas            |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Endenergieverbrauch         | 44.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2007          |



Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

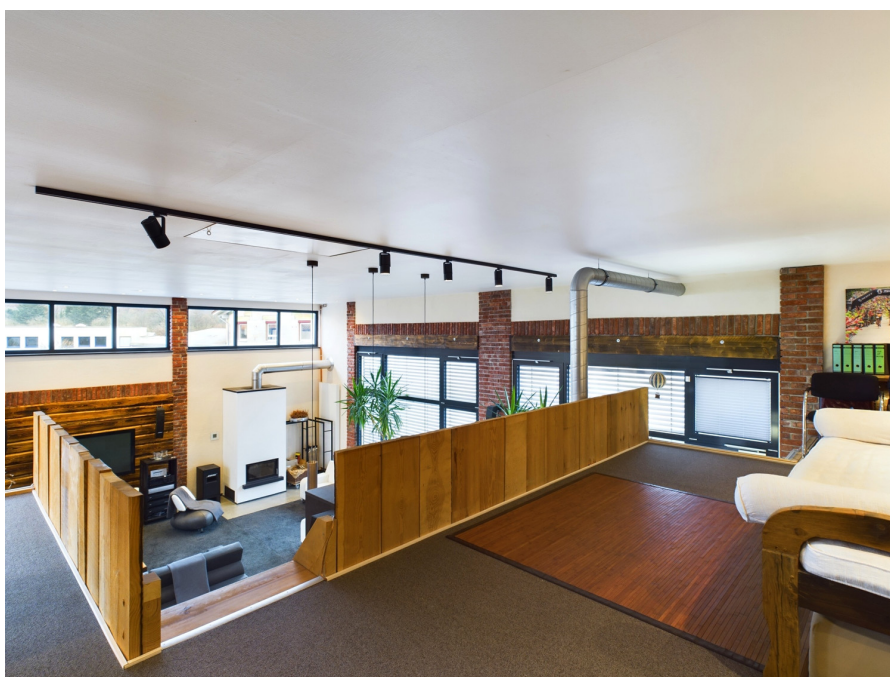
## Die Immobilie





Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

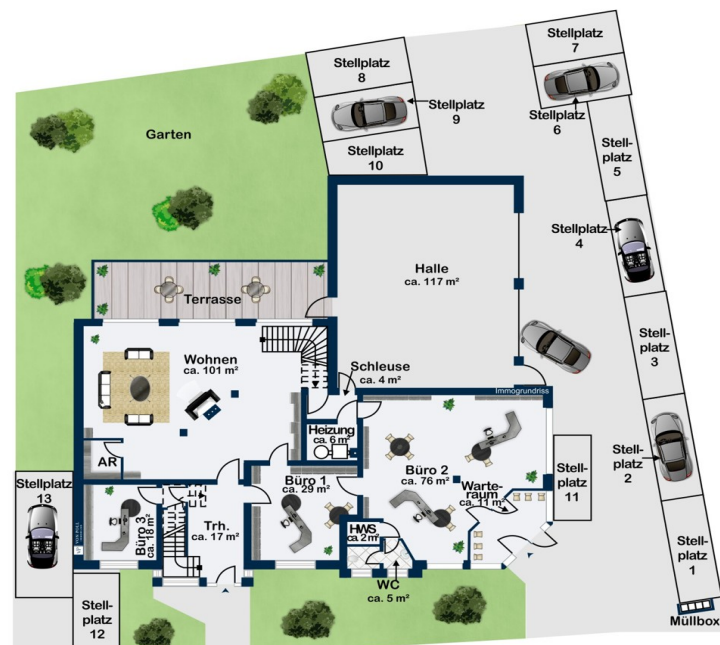
## Die Immobilie

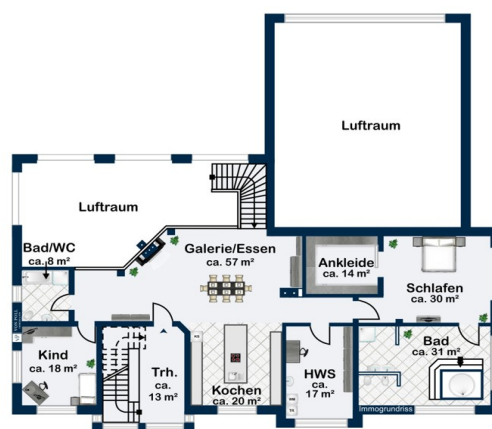




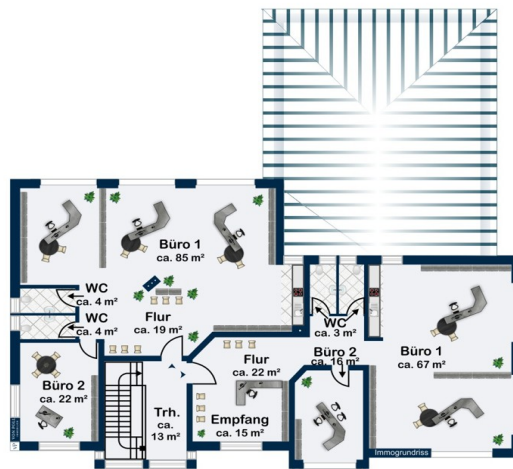
Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 2007 vereint exklusives Wohnen mit erstklassigen Arbeitsmöglichkeiten. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.240 m<sup>2</sup> erstrecken sich ca. 800 m<sup>2</sup> hochwertig ausgestattete Wohn- und Nutzfläche – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Investoren.

Highlights der Immobilie:

- ? Vielseitige Nutzung: 13 flexibel gestaltbare Zimmer – perfekt für Wohnen, Arbeiten oder als repräsentativer Firmensitz
- ? Hochwertige Ausstattung: Edles Eichenparkett, moderne Betonoptik-Böden und stilvolles Designer-Mobiliar
- ? Effiziente Technik: Gas-Zentralheizung (2022 modernisiert), Wärmedämmung mit Steinwolle, elektrische Aluminiumjalousien mit Bussystem
- ? Luxusküche & Soundsystem: LEICHT-Küche mit Markengeräten & integriertes Premium-Soundsystem für exzellenten Wohnkomfort
- ? Großzügige Außenflächen: Viel Platz für individuelle Gestaltung und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie bietet Raum für exklusive Wohnkonzepte und unternehmerische Visionen. Für nachmehr Platz besteht die Möglichkeit einen hinter der Immobilie liegenden Bauplatz mit weiteren 1.250 qm hinzu zu erwerben.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Ausstattung und Details

- + Fußboden Betonoptik + Eichenparkett
  - + Gas Zentralheizung neuester Standard 2022 Niedrig-Energie-Heizkörper
  - + Wärmedämmung Verbundsystem an der Außenfassade/Steinwolle
  - + Jalousien aus Aluminium, elektrisch über elektronisches Bussystem steuerbar
  - + Hochwertige LEICHT-Küche mit Markengeräten
  - + Hauswirtschaftsräume
  - + Designer Mobiliar
  - + Marken Soundsystem
  - + zwei Wohnungen aktuell vermietet
- uvm.



Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Alles zum Standort

Wunschliste vieler Immobiliensucher. Aschaffenburg, Schweinheim bietet eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Shopping-Möglichkeiten, alle wichtigen Schularten sowie eine moderne Fachhochschule steigern die Attraktivität dieses Oberzentrums in der Region.

Das Anwesen selbst befindet sich in einer gefragten, ruhigen Wohnlage von Schweinheim. Bis zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten. Supermärkte, Ladengeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen u. v. m. sind in der Umgebung zu erreichen.

Trotz dieser absolut ruhigen Wohnlage erreichen Sie die A3 in wenigen Fahrminuten. Von dort aus ist die zügige Anbindung an die Rhein-Main-Region mit dem Flughafen Frankfurt/M gewährleistet. Es existiert ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen. Der Naturpark Spessart ist mit dem PKW in weniger als einer viertel Stunde zu erreichen.

Objektnummer: 25007007 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.11.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25007007 - 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)