

Aschaffenburg – Schweinheim

# Klassisches Penthouse in ausgezeichneter Lage

*Property ID: 24007060*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 845.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98,52 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 24007060                 |
| Living Space         | ca. 98,52 m <sup>2</sup> |
| Floor                | 3                        |
| Rooms                | 3                        |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2021                     |
| Type of parking      | 1 x Underground car park |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 845.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                              |

Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Pellet             | Final Energy Demand                                  | 51.80 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 10.10.2031         | Energy efficiency class                              | B                         |
| Power Source                   | Pellet-Fuelled     | Year of construction according to energy certificate | 2021                      |

Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property





Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property





Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



**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**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## A first impression

Zum Verkauf steht ein Penthouse im neuwertigen Zustand, das im Jahr 2021 fertiggestellt wurde. Die Immobilie liegt in einem modernen Wohngebäude und zeichnet sich durch ihre gehobene Ausstattung und hohe Energieeffizienz aus. Auf etwa 98,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Objekt eine durchdachte Raumaufteilung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem zeitlosen Design.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Räume. Zwei dieser Räume sind als Schlafzimmer ausgelegt und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Alternativ bietet sich auch eine Nutzung als Büro, Gästezimmer oder für Hobbys an. Der offene Wohn-Ess-Bereich wird aktuell als großes Schlafzimmer mit angeschlossenem Ankleideraum genutzt. Die Anschlüsse für eine modern ausgestattete Küche mit hochwertigen Elektrogeräten ist bauseits bereits vorgesehen, weshalb eine Umnutzung ohne größere Anstrengungen vollzogen werden kann.

Eines der Highlights ist die großzügige Terrasse mit einer Fläche von 23,48 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen im Freien einlädt. Sie bietet ausreichend Platz für eine Sitzecke. Hier können Sie an warmen Tagen die Sonne genießen oder abends in angenehmer Atmosphäre den Tag ausklingen lassen.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit hochwertigen Sanitärelementen sowie edlen Fliesen versehen. Die durchdachte Anordnung der Badezimmerkomponenten sorgt für optimale Funktionalität und Komfort. Ein durchgehendes Heizsystem gewährleistet in allen Räumen wohlige Wärme. Die Kombination aus Fußbodenheizung und einer umweltfreundlichen Holzpellet-Heizung bietet sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile und trägt zu den niedrigen Betriebskosten der Immobilie bei.

Die Ausstattung der Wohnung ist auf einem hohen Niveau, was sich in der Auswahl der Materialien und der Bauqualität widerspiegelt. Jede Komponente wurde sorgfältig ausgewählt, um Langlebigkeit und ein angenehmes Wohnerlebnis zu gewährleisten. Das zeitlose Design der Wohnung erlaubt es den Bewohnern, ihre persönlichen Einrichtungswünsche zu verwirklichen, ohne dabei Kompromisse bei der Funktionalität eingehen zu müssen.

Insgesamt bietet dieses Penthouse eine erstklassige Wohnqualität in einem modernen Umfeld mit allen Annehmlichkeiten, die man von einem zeitgemäßen und effizienten Bau

erwarten kann. Diese Immobilie ist besonders für Menschen geeignet, die Wert auf eine gehobene Ausstattung, niedrige Betriebskosten und eine flexible Raumgestaltung legen.

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: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Details of amenities

### Zimmer:

+ 3 Räume, davon 2 Schlafzimmer welche flexibel auch als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können

### Küche:

+ Die Installationen für eine offene Küche mit modernen Elektrogeräten, welche harmonisch in den Wohn-Ess-Bereich integriert ist, sind vorbereitet. Aktuell ist die Wohneinheit ohne Küche.

### Badezimmer:

+ Modern ausgestattet mit hochwertigen Sanitärelementen und edlen Fliesen

### Terrasse:

+ Großzügige 23,48 m² für entspannte Stunden im Freien

### Heizung:

+ Fußbodenheizung für wohlige Wärme

+ Umweltfreundliche Holzpellet-Heizung mit ökonomischen und ökologischen Vorteilen

### Energie:

+ Vollwärmeschutz

+ KfW 55

+ 3-fach Verglasung

### KKomfort:

+ Ideale Verkehrsanbindung für Pendler

+ fußläufiges Nahversorgungszentrum

+ Barrierefreiheit

+ Tiefgaragenstellplatz

+ Aufzug

+ Fahrradkeller

+ Abstellraum

Property ID: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## All about the location

Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur zu Füßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in Lauf Nähe. Eingebettet zwischen vier Grüngürteln ist das Klima auch im Sommer immer sehr angenehm, womit die Lage fast schon den Charakter eines Naherholungsgebietes bietet. 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: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
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: 24007060 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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