

Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Zweifamilienhaus mit Dachgarten und Wohlfühlcharakter

Número de propiedad: 25007012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161,43 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 228 m²

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

De un vistazo

Número de propiedad	25007012
Superficie habitable	ca. 161,43 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1926
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	345.000 EUR
Modernización / Rehabilitación	2002
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	24.10.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	193.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1926

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Una primera impresión

Das hier angebotene Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen in einem gepflegten Ambiente mit seiner Lage auf einem Grundstück von ca. 218 m². Die im Jahr 1926 erbaute Immobilie befindet sich in einem gut erhaltenen und modernen Zustand, da die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2002 erfolgte. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² bietet dieses Haus reichlich Platz für verschiedene Wohnkonzepte und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die auf die Bedürfnisse von Familien oder auch auf die Nutzung als Mehrgenerationenhaus ausgerichtet ist. Das Haus bietet insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die sich auf zwei Wohneinheiten verteilen. Diese Flexibilität ermöglicht es den zukünftigen Eigentümern, eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen und die Räume nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die insgesamt 3 Badezimmer bieten dabei zusätzlichen Komfort und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl ohne Engpässe im Alltag. Eines der besonderen Merkmale dieser Immobilie ist der vorhandene Dachgarten, der zusätzlichen Außenraum bietet. Dieser Bereich schafft nicht nur eine Möglichkeit zur Erholung im Freien, sondern ist auch ein attraktiver Ort für gesellige Zusammenkünfte oder ruhige Stunden im Freien. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch den Hofraum, der weitere Gestaltungsmöglichkeiten und Platz für Aktivitäten im Freien bietet. Das Haus wird beheizt durch eine Gaszentralheizung, die auch in den kälteren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt. Speziell für die Übergangszeit und zur Steigerung des Wohlbefinden gibt es zusätzlich einen Kaminofen, welcher für wohlige Wärme sorgt. Die Qualität der Ausstattung ist als normal zu bewerten und bietet eine solide Basis für den Einzug. Bei Bedarf können individuelle Anpassungen und Verbesserungen durchgeführt werden, um das Wohngefühl weiter zu steigern. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Funktionalität, sondern auch durch ihre Umgebung. Die Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ist in erreichbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Dies macht das Zweifamilienhaus besonders interessant für Familien und Personen, die Wert auf eine gute Infrastruktur 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!

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Detalles de los servicios

- + zwei Wohneinheiten
- + große Dachterrasse
- + an drei Seiten geschlossener XXL-Carport
- + zeitgemäße Ausstattung
- + moderne Gaszentralheizung
- + u.v.m.

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in einem 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>

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 193.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1926. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número de propiedad: 25007012 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com