Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Hochwertiges Familienparadies in Schweinheimer Bestlage mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26007049



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 936 m^2

Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

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

Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26007049
Wohnfläche	ca. 249 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.11.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

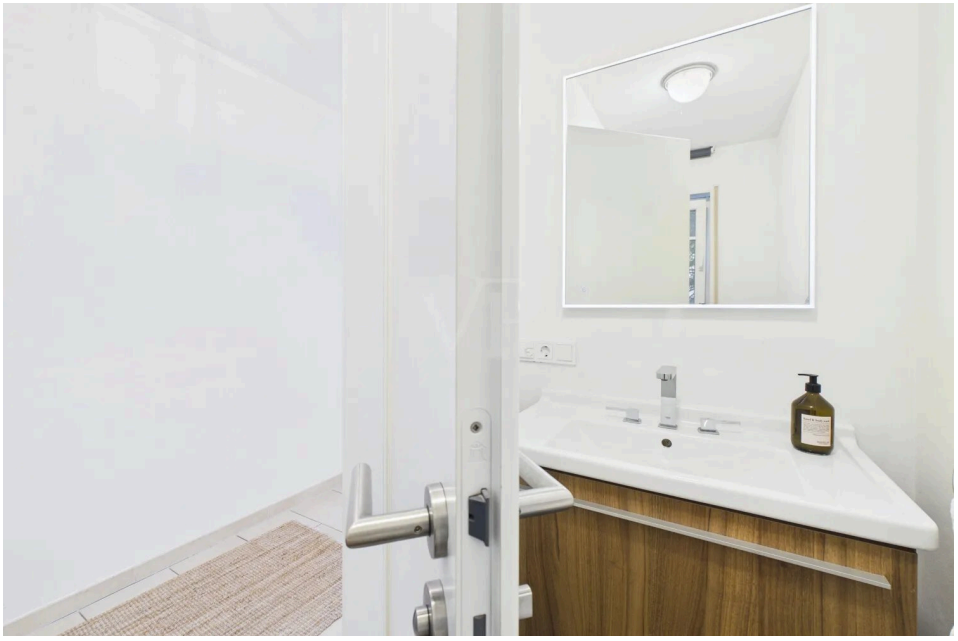
Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

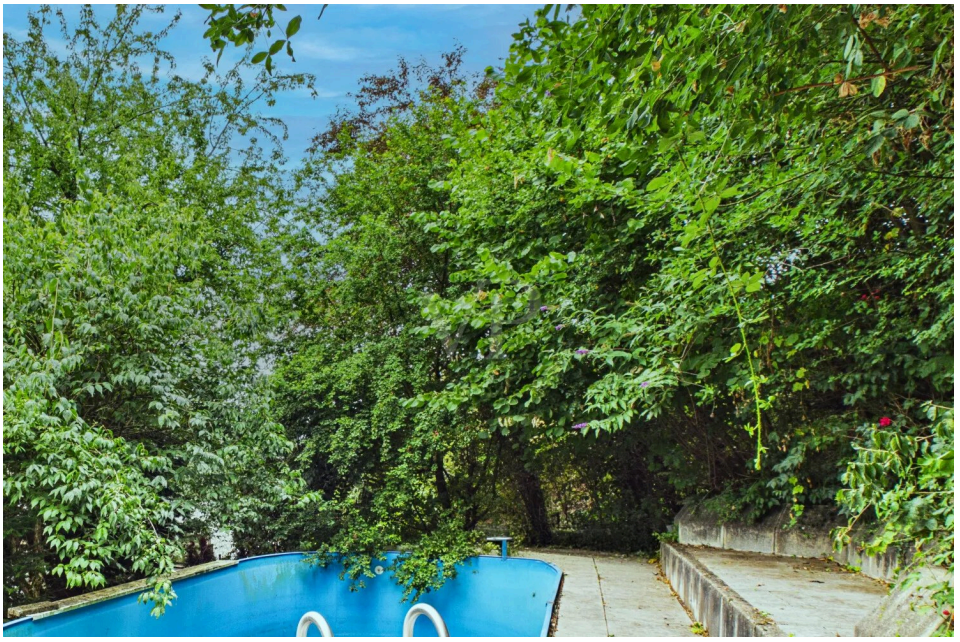
Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

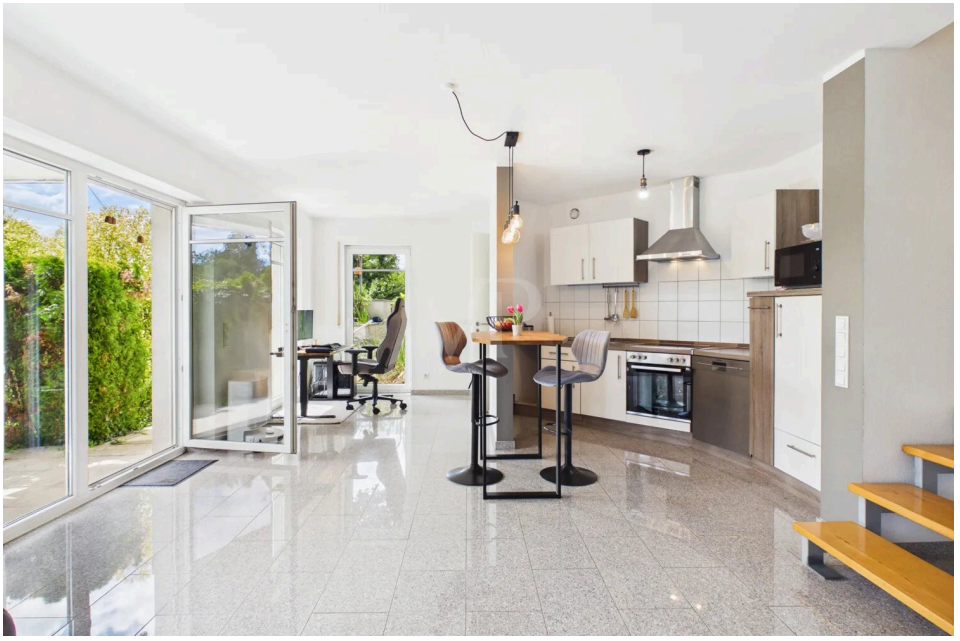
Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Grundrisse

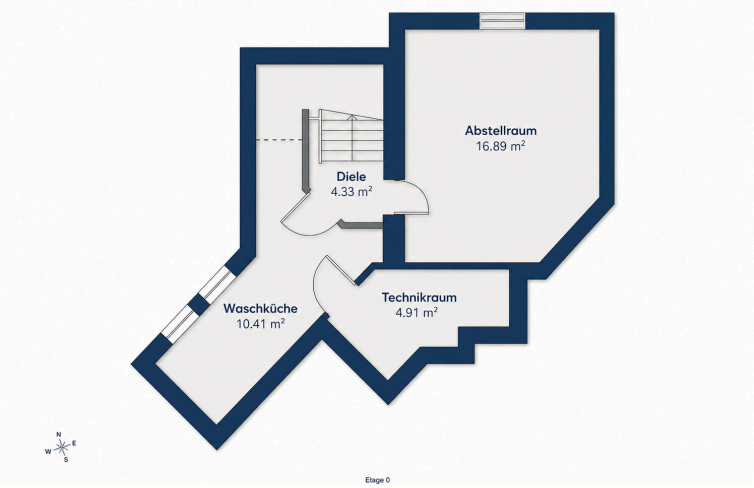






VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ein erster Eindruck

In begehrter Lage von Schweinheim präsentiert sich dieses hochwertige, voll vermietete Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung, als besondere Immobilie mit hohem Wohn- und Anlagewert. Die ruhige, gewachsene Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne schafft ein Wohnambiente, das von Privatsphäre, Licht und Weitläufigkeit geprägt ist. Die gepflegte Erscheinung, die gehobene Ausstattung und die gleichmäßige Wärme der Fußbodenheizung prägen den Alltag hier auf eine leise, sehr selbstverständliche Weise.

Das Haupthaus bietet rund 190 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer großzügigen, durchdachten Aufteilung sowie hellen, repräsentativen Räumen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich öffnet sich direkt zur wundervollen Terrasse, von der aus sich der Blick weit in die umliegende Natur zieht. Harmonisch in den Wohnbereich integriert befindet sich die hochwertige, werthaltige Einbauküche der renommierten Marke LEICHT, die mit zeitlosem Design, exzellenter Verarbeitung und hoher Funktionalität den gehobenen Anspruch dieser Immobilie unterstreicht.

Zur besonderen Qualität des Hauses gehört die separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche, welche bei Bedarf auch mit der darüber liegenden Einheit verbunden werden kann. Ob als zusätzlicher Wohnbereich für die Familie, als Büro- oder Gästebereich oder zur Vermietung, diese Einheit eröffnet attraktive Möglichkeiten für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger. Die klare Trennung der Wohneinheiten sorgt dabei für ein hohes Maß an Komfort und Unabhängigkeit.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung, die ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Eine Doppelgarage mit einem weiteren Stellplatz ergänzt das Angebot und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Die Lage in Schweinheim verbindet naturnahes Wohnen mit sehr guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem Stadtzentrum. So bleibt der Eindruck eines Hauses, das Größe nicht ausstellt, sondern ruhig trägt. Ein Anwesen, das Qualität, Großzügigkeit und Lage in besonderer Weise vereint und Käufer anspricht, die ein wertstabiles Zuhause mit Perspektive suchen.

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!

Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Ausstattung und Details

+ Begehrte, ruhige Wohnlage in Schweinheim mit unverbaubarem Blick ins Grüne
+ Hochwertiges, voll vermietetes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
+ Ca. 190 m² Wohnfläche im Haupthaus mit großzügigem, durchdachtem Grundriss
+ Separate Einliegerwohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche und eigenem Zugang
+ ca. 38.400 € Kaltmiete p.a. (Mietverhältnisse nach Absprache)
+ Heller, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse
+ Hochwertige LEICHT-Einbauküche mit zeitlosem Design und erstklassiger Ausstattung
+ Flexible Nutzung der Einliegerwohnung (Vermietung, Mehrgenerationenwohnen, Büro oder Gäste)
+ Fußbodenheizung im gesamten Haus in Kombination mit Gas-Zentralheizung
+ Doppelgarage sowie zusätzlicher Stellplatz
usw.

Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Alles zum Standort

Aschaffenburg-Schweinheim präsentiert sich als ein etablierter und wirtschaftlich stabiler Wohnstadtteil am südlichen Rand von Aschaffenburg, der durch seine ausgewogene Altersstruktur und überwiegend mittleren bis gehobenen Einkommen eine verlässliche Nachfragebasis bietet. Die hervorragende Infrastruktur, die Nähe zum Spessart sowie die attraktive Anbindung an Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet schaffen ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Das Wohnumfeld besticht durch Ruhe und Sicherheit, ergänzt durch eine nachhaltige Stadtentwicklung mit Fokus auf Nachverdichtung und moderne, energieeffiziente Immobilien, was den Standort besonders für risikoaverse Investoren interessant macht.

Der Stadtteil Schweinheim überzeugt durch seine solide Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum und eine stabile wirtschaftliche Grundstimmung. Die moderaten Immobilienpreise im oberen Mittelfeld der Stadt sowie die anhaltend stabile Mietnachfrage spiegeln ein ausgewogenes Marktumfeld wider, das sowohl für langfristige Kapitalanlage als auch für wertstabile Investitionen spricht. Die familienfreundliche Atmosphäre und die vorhandene Infrastruktur unterstreichen die Attraktivität des Viertels, das trotz moderater Preisentwicklung ein solides Wachstumspotenzial aufweist.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl hochwertiger Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Im Bildungsbereich befinden sich renommierte Einrichtungen wie die Hefner-Alteneck-Schule und die Pestalozzi-Schule nur wenige Gehminuten entfernt, was eine kontinuierliche Nachfrage von Familien sicherstellt. Die Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Kliniken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, darunter die Bergman Klinik Hofgartenklinik Aschaffenburg in etwa 21 Minuten zu Fuß. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Lidl und Edeka in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen wie Vogelsbergstraße (3 Minuten Fußweg) und dem Bahnhof Aschaffenburg Süd (11 Minuten Fußweg) gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren und fördert die Attraktivität für Mieter und Käufer gleichermaßen.

Für Investoren bietet Schweinheim somit eine seltene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial in einem familienfreundlichen und sicheren Umfeld. Diese Lage überzeugt durch ihre verlässliche Renditeperspektive und stellt eine attraktive Option für eine langfristig orientierte Kapitalanlage dar.

Objektnummer: 26007049 - 63743 Aschaffenburg / Schweinheim – Schweinheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26007049 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com