Aschaffenburg – Schweinheim

Doppelhaushälfte mit vielseitigem Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26007064



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 197 m²

Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

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

Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26007064
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1933
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	21.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	436.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1933

Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

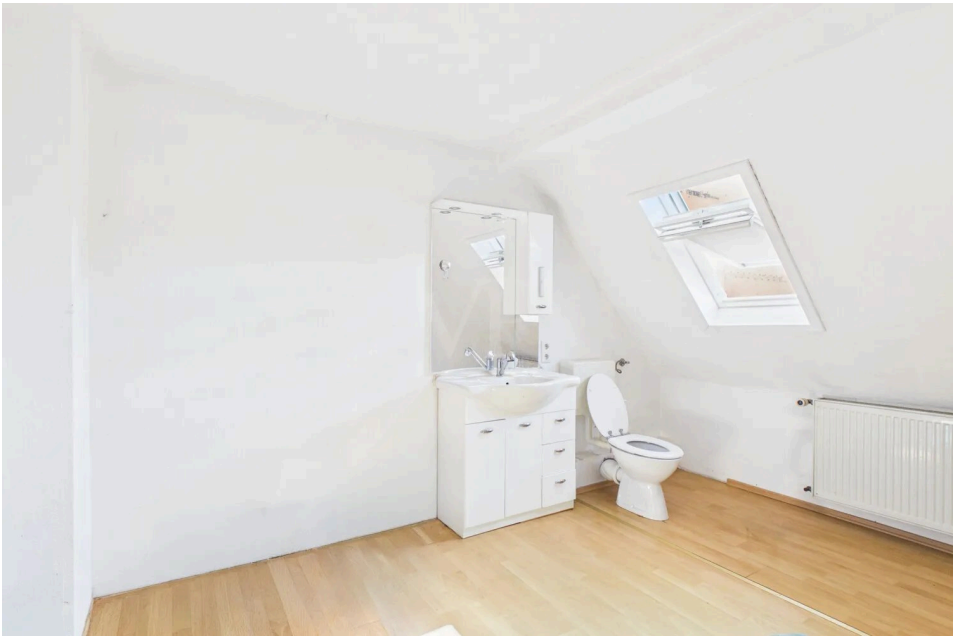
Die Immobilie





Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Die Immobilie

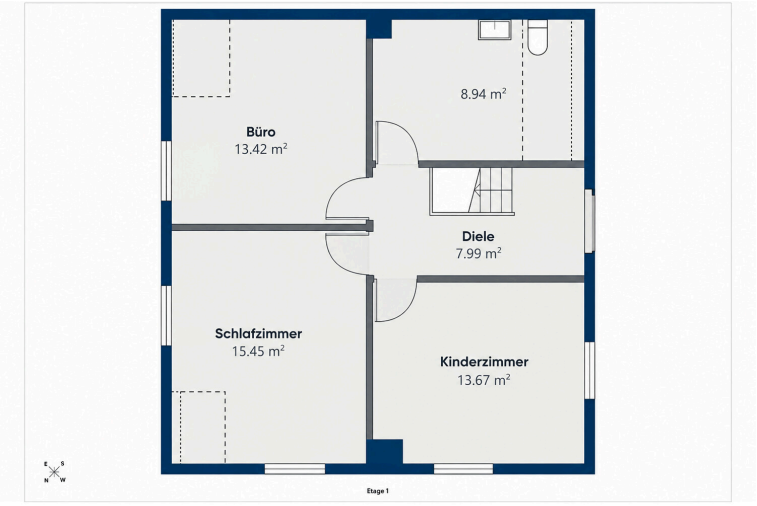


Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Grundrisse



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



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: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Ein erster Eindruck

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1933 bietet rund 125 m² Wohnfläche verteilt auf insgesamt sechs Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Kaminanschluss, die Küche mit separatem Esszimmer sowie ein im Jahr 2016 modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.
Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer mit WC, das sich gegebenenfalls zu einem zusätzlichen Badezimmer ausbauen lässt.

Der ausgebaute Dachboden bietet weitere Nutzfläche. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich im Keller, der über einen direkten Zugang zur Garage verfügt.

In den vergangenen Jahren wurden einzelne Maßnahmen durchgeführt. Dazu zählen die Erneuerung der Fenster im Eingangsbereich und der Dachfenster, die Modernisierung des Badezimmers sowie die Isolierung und Kiesabdeckung des Garagendachs.

Zum Objekt gehören außerdem ein Vorgarten mit erneuertem Zaun und eine Doppelgarage aus 1992 welche zusätzliche Abstell- bzw. Nutzfläche bietet.

Das Gebäude weist sicher einen gewissen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf, bietet allerdings eine solide Grundlage für eine individuelle Gestaltung.

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: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Ausstattung und Details

1992 – Komplette Modernisierung des Wohngebäudes und Ausbau der Doppelgarage
2007 – Gas-Kombitherme erneuert
2008 – Isolierung des Garagendachs mit Schweißbahnen und Kiesabdeckung
2010 – Kamin im Wohnbereich installiert
2016 – Umfassende Badmodernisierung mit Badewanne, Dusche, Toilette inkl. Vorwandinstallation, Waschbecken und Fliesen
2021 – Austausch sämtlicher Fenster im Eingangsbereich
2023 – Austausch der Dachfenster
2023 – Zaunmontage im Vorgarten
2025 – Reparatur der Heizung sowie Rohrreinigung im Bad und Küche

Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

Alles zum Standort

Aschaffenburg besticht als lebenswerte Stadt mit rund 72.000 Einwohnern durch eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Wohnqualität. Die Stadt überzeugt mit einer stabilen Infrastruktur, einem breiten Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie einer hervorragenden Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Besonders Familien profitieren hier von einem sicheren Umfeld mit rückläufigen Kriminalitätszahlen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die eine harmonische Balance zwischen Arbeit, Schule und Erholung ermöglichen.

Im familienfreundlichen Stadtteil Schweinheim zeigt sich diese Lebensqualität besonders eindrucksvoll. Geprägt von einer ruhigen, grünen Umgebung und einer überwiegend von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägten Wohnstruktur, bietet Schweinheim ein behagliches Zuhause für Familien mit mittlerem bis gehobenem Anspruch. Die umfassende lokale Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und medizinischer Grundversorgung schafft ein vertrauensvolles Umfeld, in dem Kinder sicher aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können. Die Nähe zu Autobahnen und der gute öffentliche Nahverkehr gewährleisten zudem eine stressfreie Mobilität.

Für Familien sind vor allem die exzellenten Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe von großer Bedeutung: Von der integrativen Kindertagesstätte Himmelszelt, die nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Pestalozzi-Grundschule, die in etwa acht Minuten erreichbar ist, ist eine umfassende Förderung der Kinder garantiert. Die Technische Hochschule Aschaffenburg ist in nur 15 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Perspektiven für ältere Jugendliche. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Elisabeth-Apotheke in nur vier Minuten Fußweg, optimal gewährleistet. Für die Freizeitgestaltung laden vielfältige Spielplätze und Sporteinrichtungen wie das Ringer-Zentrum, das in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie großzügige Grünanlagen wie die Josef-Zeller-Anlage zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Erholen ein. Die fußläufig erreichbaren Busstationen Rotwasserstraße und Döllingerstraße ermöglichen eine bequeme Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

Diese harmonische Verbindung aus sicherer, grüner Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Schweinheim zu einem idealen Lebensraum für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine nachhaltige Zukunft legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen ein Zuhause, das Geborgenheit, Entwicklungschancen und Lebensfreude in perfekter Balance vereint.

Objektnummer: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – 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: 26007064 - 63743 Aschaffenburg – 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