Aschaffenburg / Nilkheim

Einziehen und ankommen – gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten und Carport

Objektnummer: 26007068



KAUFPREIS: 572.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132.57 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 284 m^2

Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

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

Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26007068
Wohnfläche	ca. 132.57 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	572.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

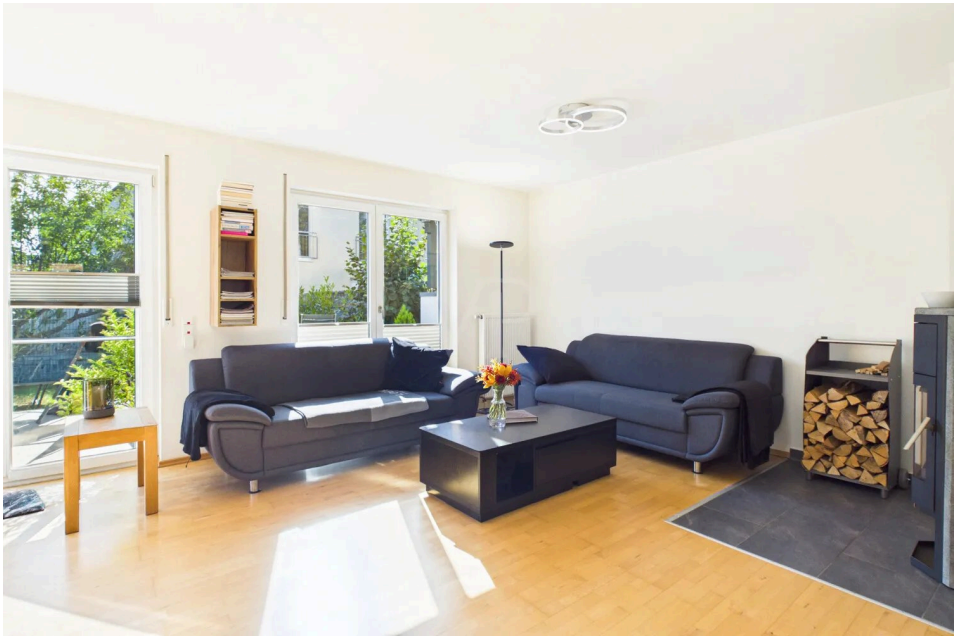
Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	82.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

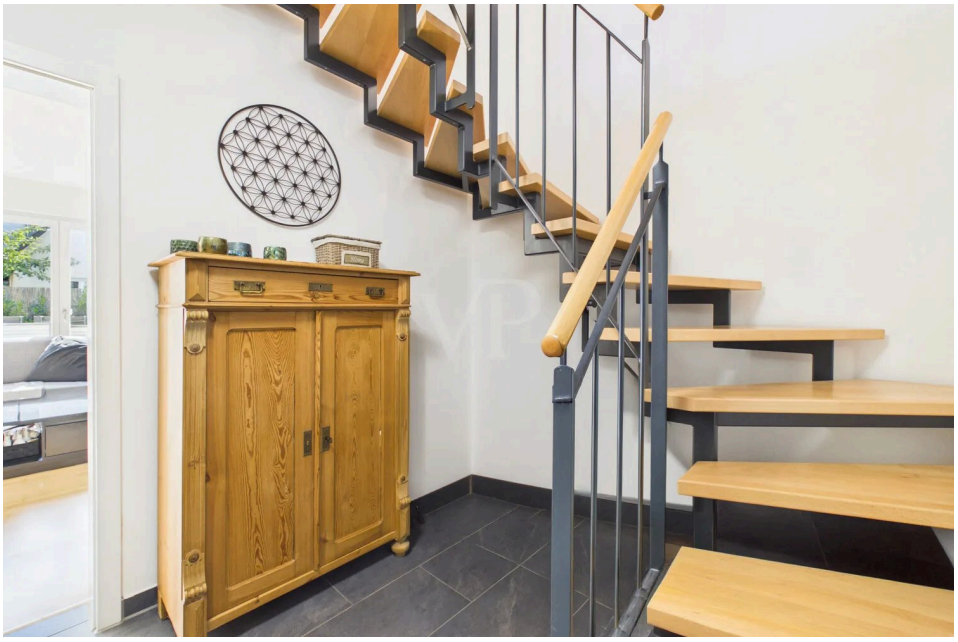
Die Immobilie





Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Die Immobilie

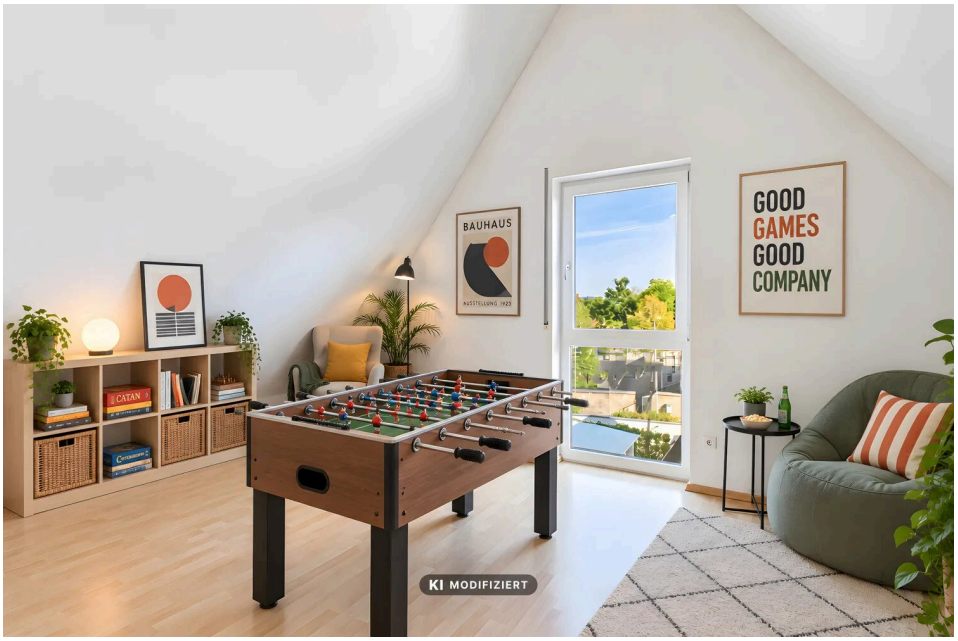




Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

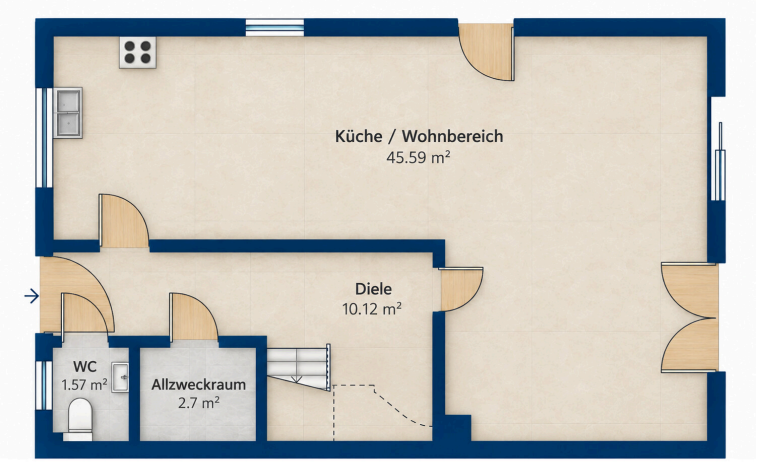
Die Immobilie

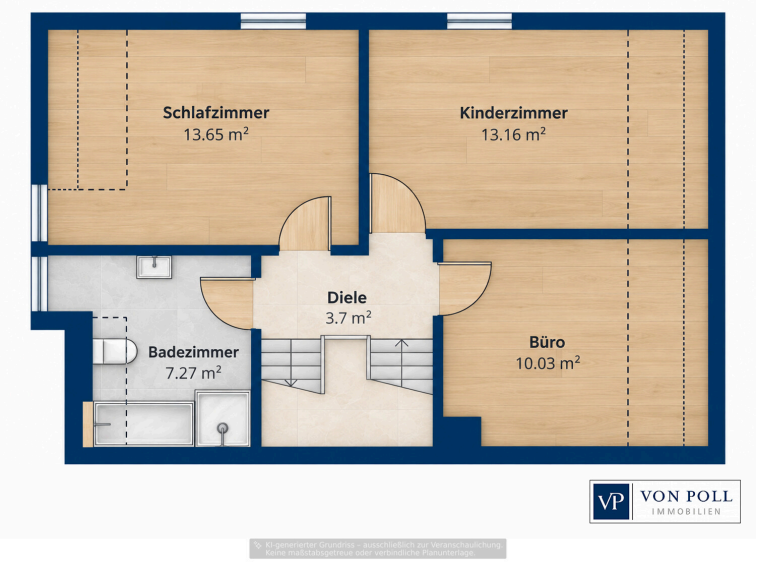


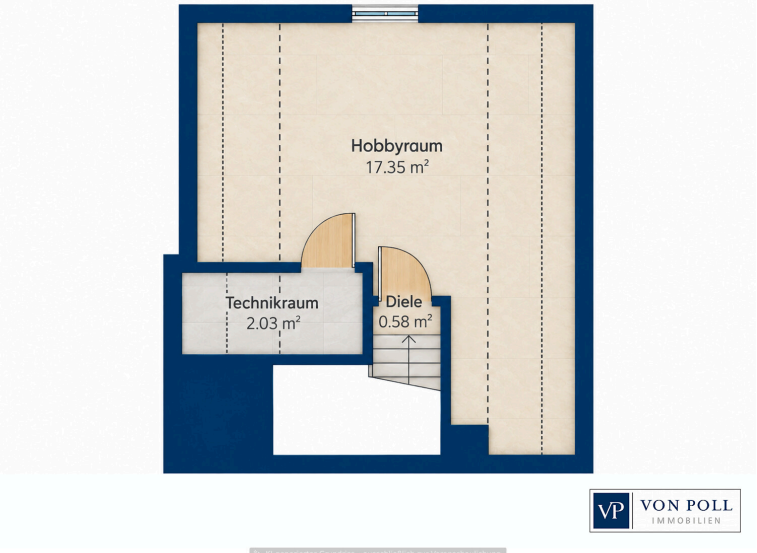


Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

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: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Ein erster Eindruck

Einziehen und sich wohlfühlen: Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2010 bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, dem gepflegten Zustand und einem überschaubaren Grundstück alles, was ein unkompliziertes Zuhause ausmacht. Das Haus ist sofort bezugsfertig – ideal für alle, die ihr neues Zuhause direkt nutzen möchten.

Auf drei Ebenen stehen insgesamt fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer. Damit bietet das Haus Platz für die Familie und zugleich flexible Möglichkeiten für ein Arbeits- oder Gästezimmer. Die klare Aufteilung macht die Räume gut nutzbar und sorgt für kurze Wege im Alltag.

Im Erdgeschoss bildet der helle Wohnbereich den Mittelpunkt des Hauses. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten verbindet das Wohnen mit dem Außenbereich – praktisch für gemeinsame Mahlzeiten im Freien oder wenn die Kinder draußen spielen. Die angrenzende Küche mit Essbereich fügt sich in die alltagstaugliche Aufteilung ein.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume und ein großzügiges, zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer. Gepflegte Bodenbeläge und eine solide Ausstattung unterstreichen den wohnlichen Gesamteindruck.

Auch das rund 284 m² große Grundstück passt zum unkomplizierten Charakter des Hauses: Es bietet Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern, während der Pflegeaufwand überschaubar bleibt. So lässt sich der eigene Garten genießen, ohne viel Zeit für seine Unterhaltung einplanen zu müssen.

Ein sofort verfügbares Zuhause, das mit praktischen Qualitäten überzeugt: ausreichend Zimmer, eine durchdachte Aufteilung und ein gut nutzbarer Außenbereich – beste Voraussetzungen für einen entspannten Alltag.

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: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Ausstattung und Details

+ Doppelhaushälfte aus 2010 – gepflegt und sofort bezugsfertig
+ 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer – ideal für Familien und flexible Nutzung
+ Durchdachte Raumaufteilung auf 3 Ebenen – praktisch und alltagstauglich
+ Heller Wohnbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
+ Angrenzende Küche mit Essbereich – perfekt für den Familienalltag
+ Großzügiges, modern ausgestattetes Badezimmer
+ Ca. 284 m² Grundstück – eigener Garten mit überschaubarem Pflegeaufwand

Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

Alles zum Standort

Nilkheim zählt zu den gefragten Wohnlagen in Aschaffenburg und überzeugt durch seine Einbindung in den wirtschaftsstarken Rhein-Main-Raum, eine solide regionale Anbindung sowie ein Wohnumfeld, das besonders bei Familien mit Blick auf Qualität, Beständigkeit und Alltagstauglichkeit geschätzt wird. Der Standort verbindet urbane Nähe mit einem angenehm ruhigen, gewachsenen Charakter und profitiert zugleich von einer stabilen Nachfrage, die durch Pendler, Beschäftigte aus Aschaffenburg und dem Umland getragen wird.

Im Stadtteil selbst zeigt sich Nilkheim als familienorientierte Adresse mit einem harmonischen Umfeld, in dem moderne Wohnformen, großzügigere Häuser und ein gepflegtes Wohngefühl aufeinandertreffen. Die Lage vermittelt Verlässlichkeit und ein Umfeld, das den Alltag angenehm strukturiert, während die Nähe zu Grün- und Freizeitflächen den Wohnwert zusätzlich unterstreicht. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Geborgenheit, kurze Wege und eine langfristig attraktive Perspektive miteinander verbindet.

Besonders überzeugend ist die hervorragende Nahversorgung im direkten Umfeld: Bildungseinrichtungen sind in bemerkenswerter Nähe vorhanden, allen voran die Christian-Schad-Grundschule Aschaffenburg-Nilkheim in nur 1 Minute zu Fuß, ebenso die Christian-Schad-Grundschule ebenfalls in 1 Minute sowie der Kindergarten St. Kilian in 2 Minuten zu Fuß. Auch weitere Betreuungs- und Schulangebote wie Sankt Jakobus in 11 Minuten, die Berufsfachschule für Hebammen in 19 Minuten und das Blindeninstitut Aschaffenburg in 21 Minuten ergänzen das Bildungsumfeld auf angenehme Weise. Für Freizeit und gemeinschaftliches Leben sorgen das Bürgerhaus Nilkheim in 2 Minuten zu Fuß, mehrere Sportangebote in 2 bis 3 Minuten sowie der Nilkheimer Park in 6 Minuten und der Schönbusch in 13 Minuten zu Fuß, die Raum für Bewegung und Erholung bieten. Im Alltag profitieren Familien zudem von einer sehr guten Verkehrsanbindung: Die Bushaltestellen Birkenweg und Buchenweg sind jeweils in 3 Minuten zu Fuß erreichbar, Ernst-Streun-Platz in 4 Minuten, und der Bahnhof Aschaffenburg-Nilkheim liegt ebenfalls nur 4 Minuten zu Fuß entfernt. Ergänzt wird dies durch eine gute medizinische Versorgung mit Dr. Heike Türke in 8 Minuten, Dr. Eva Bieber in 10 Minuten sowie der Löwen-Apotheke und der Praxis für Kinder- und Jugendmedizin in jeweils 12 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten wie Stenger's Lädche in 12 Minuten und PENNY in 15 Minuten runden das komfortable Umfeld ab.

Nilkheim bietet damit für Familien eine besonders stimmige Verbindung aus Bildung, Erreichbarkeit, Freizeitqualität und verlässlicher Wohnlage.

Objektnummer: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

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: 26007068 - 63741 Aschaffenburg / Nilkheim

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