

Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

# 3-Sterne-Plus im Herzen Aschaffenburgs

CODE DU BIEN: 24007005

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 498 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007005
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1925
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	475.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	299.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.01.2031	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



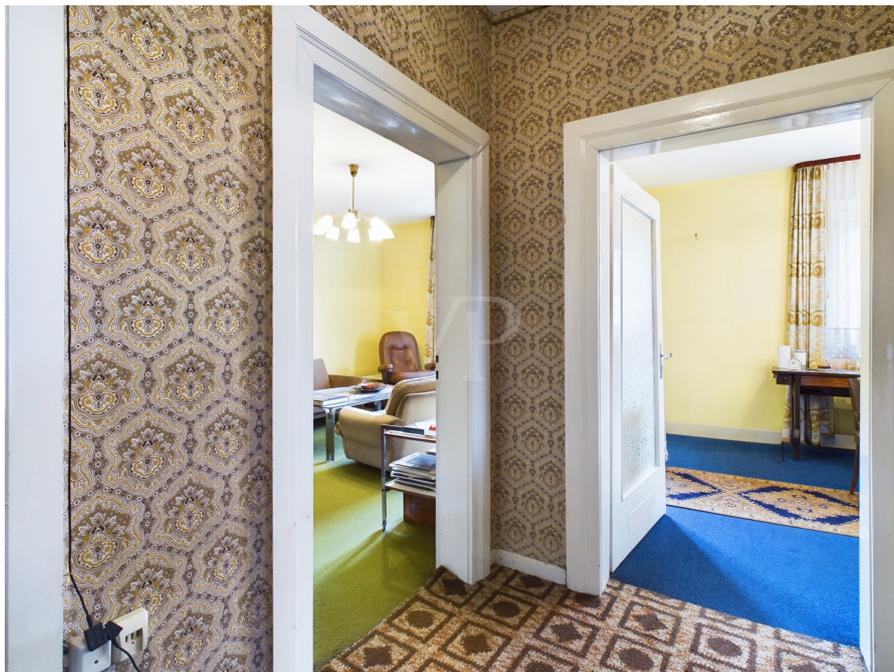
CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



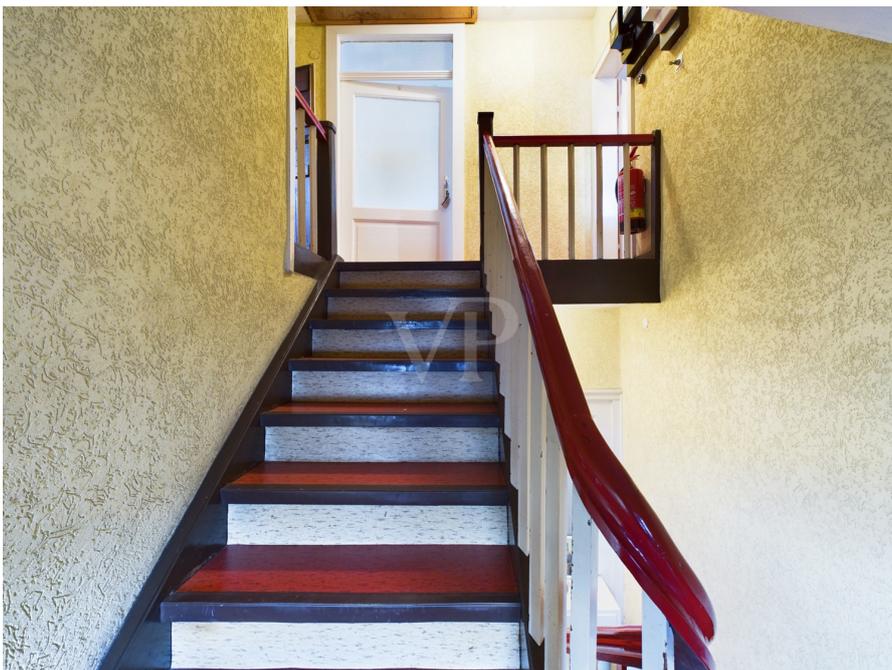
CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



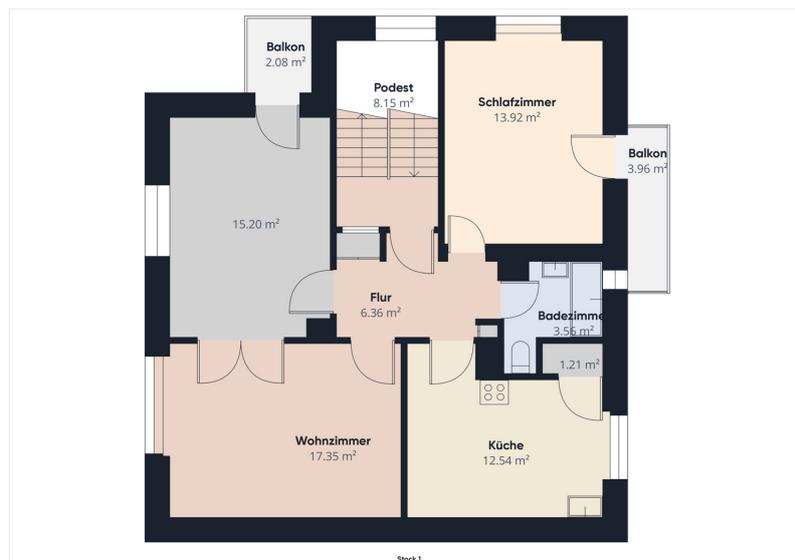
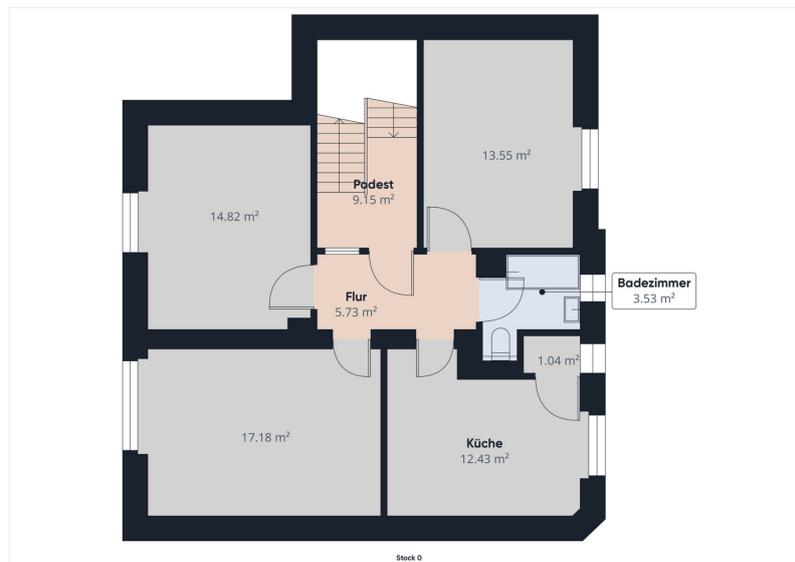
CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie**

## Une première impression

Dieses Stück Aschaffenburger Stadtgeschichte ist das was man heutzutage eine "Landmark Building" nennt. Denn mit seiner detailverliebten Fassade mit Sandsteinelementen in leicht erhabener Lage auf einem großen Eckgrundstück, gehört es sicherlich zu den prägenden Häusern der Innenstadt. Drei kleine baujahrtypische Wohnungen, verbunden durch eine stilvolles Treppenhaus, bieten viel Raum für Ihre persönliche Wunschvorstellung vom eigenen Wohnraum. Im Erd- und Obergeschoss stehen je ca. 65 qm Wohnfläche zur Verfügung, welche im 1. OG durch zwei kleine Balkone ergänzt werden. Die Einheit im Dachgeschoss kommt in der Summe aller hier befindlichen Räume auf rund 40 qm. Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieses Anwesens ist sicher die Kombination aus großzügiger Gartenfläche, Doppelgarage inklusive Nebenraum, Gartenhäuschen und solider Immobilie mit Stilelementen expressionistischer Architektur. Genau diese Punkte rechtfertigen auch die vom zukünftigen Besitzer durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen, welche z.B. in Form einer neuen Heizung und neuer Fenster angeraten sind. 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!

**CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie**

## Tout sur l'emplacement

Die Österreicher Kolonie in Aschaffenburg, ein charmantes Stadtviertel mit einer Einwohnerzahl von 1.656 (Stand: 31. Dezember 2018), verströmt einen einladenden und liebenswürdigen Flair. Eingebettet in eine malerische Umgebung, grenzt der Stadtteil im Osten an die idyllische Gemeinde Goldbach, im Westen an die geschäftige Innenstadt Aschaffenburg und im Süden an das Naherholungsgebiet Fasanerie. + Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie fußläufig bereits nach ca. 850 m. Einen Bäcker mit einem kleinen Lebensmittelsortiment befindet sich "um die Ecke". + In direkter Nähe gibt es zwei Haltestellen städtischer Buslinien, der Bahnhof von Aschaffenburg ist in 1,5 km zu erreichen. + Die Autobahn A3 erreichen Sie in etwa 3,5 km. + Die nächste Schule befindet sich in ungefähr 1 km Entfernung.

CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 299.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24007005 - 63739 Aschaffenburg – Österreicher Kolonie

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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