

Aschaffenburg / Obernau

# Ein bisschen Farbe braucht es schon...

Property ID: 24007017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 358.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 390 m<sup>2</sup>

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## At a glance

Property ID	24007017
Living Space	ca. 162 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1958
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	358.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1990
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	262.21 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.05.2034	Energy efficiency class	H

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property





Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



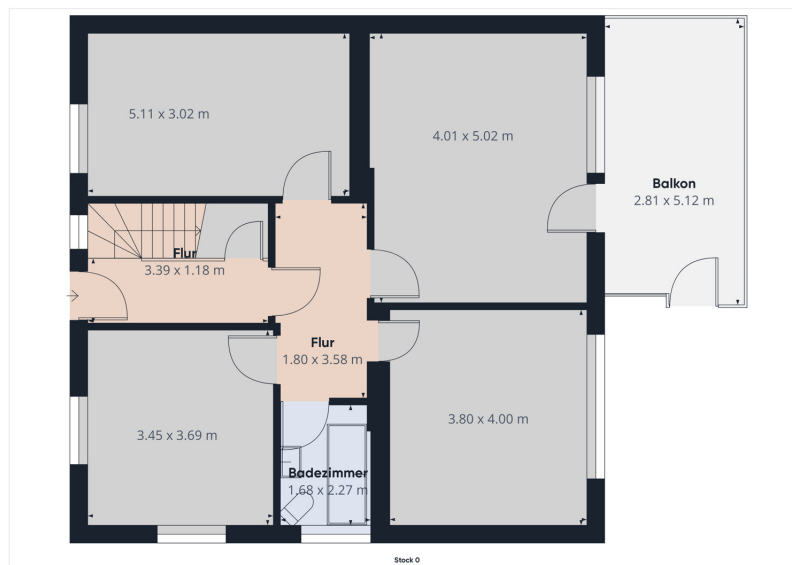
Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## The property



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## A first impression

Dieses geräumige 2-Familienhaus, welches in Form einer Doppelhaushälfte im Jahr 1958 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 390 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, sowie zwei Küchen. Der Zustand der Immobilie setzt etwas handwerkliches Geschick oder zusätzliches Kapital zur Modernisierung voraus, was dafür allerdings persönlichen Freiraum zur individuellen Gestaltung bietet. Die Ausstattungsqualität ist einfach, bietet jedoch eine solide Basis für Ihre Investition. Ein Highlight der Immobilie sind die 2 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick in den großzügigen Garten schweifen lassen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass es sowohl für Familien als auch für Pendler geeignet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. 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!



Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Details of amenities

- + große Terrasse
- + schöner Balkon
- + zwei Kamine
- + Garage mit Schuppen
- + Elektrik im Erdgeschoss bereits erneuert
- + Kunststofffenster mit Doppelverglasung in ca. 70 % der Räume  
etc.

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## All about the location

Aschaffenburgs jüngster Teil ist Obernau. Erst am 1. Mai 1978 wurde Obernau ein Stadtteil von Aschaffenburg. Mit Obernau gewann Aschaffenburg neuen Lebens- und Entwicklungsraum auf der rechten Mainseite. Aus dem Jahr 1191 stammt die erste, im wahrsten Sinn des Wortes urkundliche, Erwähnung des heutigen Stadtteils. Damals schenkte Erzbischof Konrad von Mainz „Oberenheim“ der Stiftskirche Aschaffenburg. 1594 wurde der Ort dann erstmals als Obernau auf einer Spessartkarte verzeichnet. Eine gewisse Blüte erlebte Obernau Mitte des 18. Jahrhunderts: Das Dorf wuchs und mehr und mehr Handwerksbetriebe siedelten sich an. Es entstanden Gasthöfe und neue Wohnhäuser. Obernau zeichnete sich darüber hinaus durch ein ständiges Bevölkerungswachstum aus. Nach dem Anschluss bemühten sich die Obernauer, eine eigene Identität im sportlichen und kulturellen Bereich zu bewahren. So sichert der 1961 gegründete Vereinsring Obernau die kameradschaftliche Unterstützung und Zusammenarbeit der Vereine und damit ein erfolgreiches Bestehen der Vielfalt in Sport und Kultur. Die Stadt Aschaffenburg ist in rund 10 Minuten, der Flughafen Frankfurt in ca. 30 Minuten zu erreichen. Zudem gibt es einen eigenen Bahnhof, der Sulzbach mit dem Hauptbahnhof in Aschaffenburg, wie auch weiterführenden Schulen und der TH verbindet.

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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.

Property ID: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)