

Aschaffenburg / Obernau

# Ein bisschen Farbe braucht es schon...

**CODICE OGGETTO: 24007017**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 358.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 390 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24007017	Prezzo d'acquisto	358.000 EUR
Superficie netta	ca. 162 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualficazione	1990
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1958		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

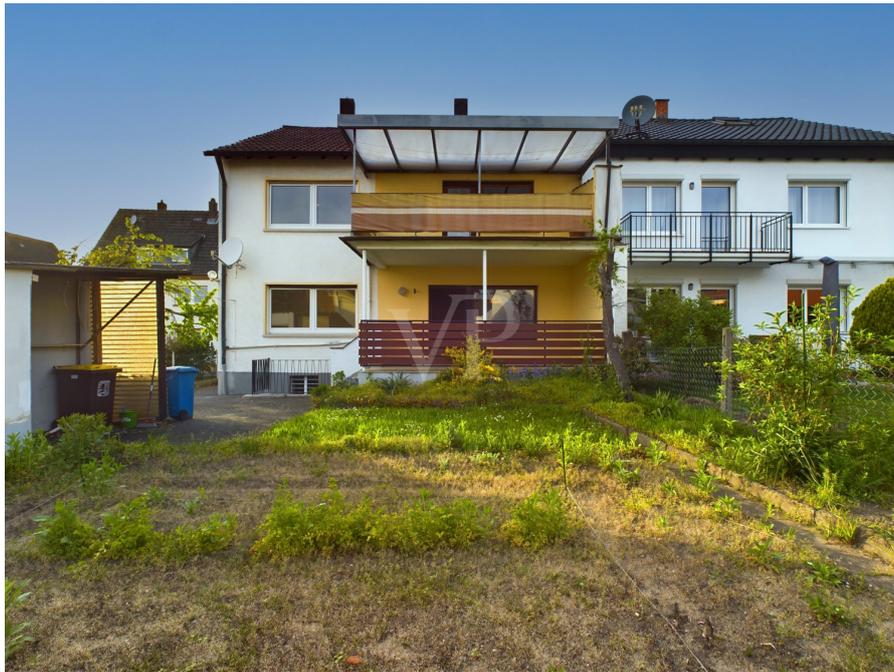
CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	262.21 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2034	Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



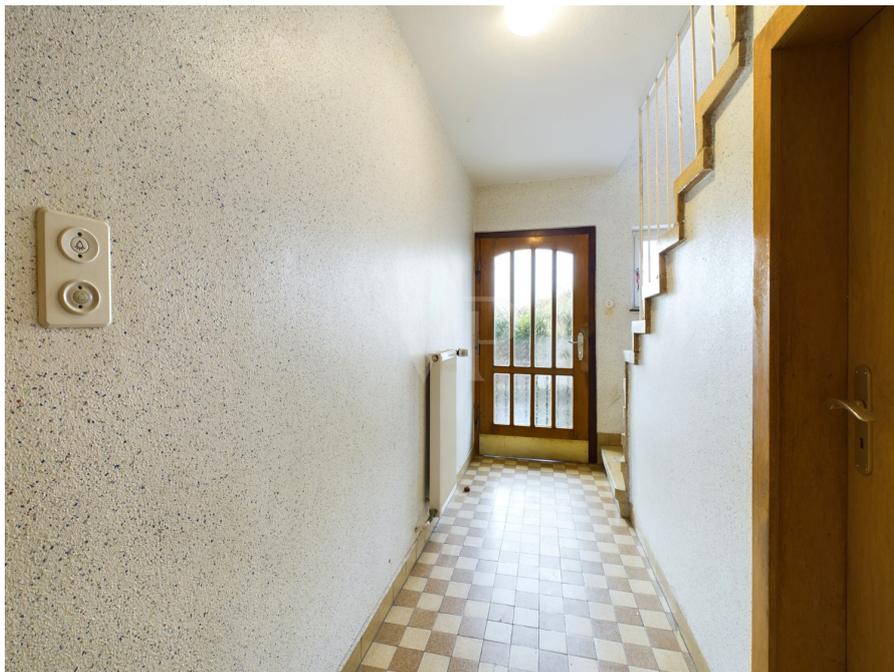
CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



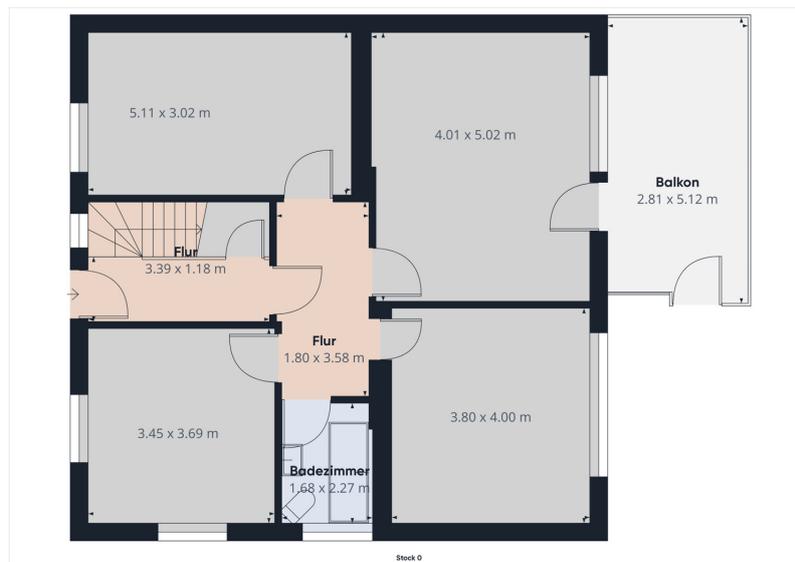
CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)