

Aschaffenburg / Leider - Leider

## Vermietete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon und Stellplatz

CODE DU BIEN: 26007044



PRIX D'ACHAT: 165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65,17 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26007044                 |
| Surface habitable      | ca. 65,17 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 3                        |
| Pièces                 | 2                        |
| Chambres à coucher     | 1                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1982                     |
| Place de stationnement | 1 x surface libre        |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 165.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.04.2030           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 163.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1982                                        |

**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Une première impression

Die vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Der Miteigentumsanteil beträgt 1.027/10.000. Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung und bietet mit einem Balkon zusätzlichen Wohnkomfort. Zur Einheit gehören zudem ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz.

Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 494,50 € seit 10/2025, hinzu kommen 34,50 € für den Stellplatz, sodass sich die Immobilie insbesondere als solide Kapitalanlage eignet. Das Badezimmer ist innenliegend und mit Badewanne sowie Dusche ausgestattet. Beheizt wird das Objekt über eine Gas-Zentralheizung; die Energieeffizienzklasse ist F.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Dacheindeckung sowie die Dämmung wurden ca. 2022 erneuert, die Fenster wurden bereits ausgetauscht. Die Heizungsanlage wurde 2003 modernisiert, der Innenausbau zuletzt etwa 2022.

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: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Détails des commodités

- + 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
  - + Balkon
  - + Badezimmer mit Badewanne und Dusche (innenliegend)
  - + Kellerabteil
  - + 1 Außenstellplatz
  - + Gas-Zentralheizung von 2003 (Energieeffizienzklasse F)
  - + vermietet
  - + Dach: Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung ca. 2022
  - + Fenster: bereits erneuert
  - + Innenausbau: zuletzt modernisiert ca. 2022
- uvm.



**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Tout sur l'emplacement

Aschaffenburg, eingebettet im malerischen Bayern, präsentiert sich als ein Standort mit solider Infrastruktur und einer ausgewogenen Lebensqualität. Die Stadt mit rund 25.800 Einwohnern überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage und ein vielfältiges Angebot an urbanen Annehmlichkeiten, die eine stabile Basis für nachhaltige Wertentwicklung im Immobilienbereich schaffen. Die Kombination aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur macht Aschaffenburg zu einem attraktiven Ziel für Investoren, die auf langfristige Stabilität und Wachstumspotenzial setzen.

Die Lage innerhalb des Stadtgebiets bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. So sind verschiedene Bushaltestellen wie Kerschensteinerstraße und Berufsschule in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso der Hauptbahnhof Aschaffenburg, der in etwa 30 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese exzellente Verkehrsanbindung gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Bewohner und Mieter gleichermaßen und unterstützt somit die Attraktivität der Immobilieninvestition.

Das Umfeld besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten, die eine hohe Lebensqualität garantieren. Bildungseinrichtungen wie die Staatliche Berufsschule III und die Berufsfachschule für Kinderpflege liegen nur etwa zwei Minuten zu Fuß entfernt und sichern eine konstante Nachfrage durch junge Familien und Berufstätige. Im Gesundheitsbereich bieten renommierte Ärzte, Apotheken und Kliniken in unmittelbarer Nähe eine umfassende Versorgung, die für Stabilität und Sicherheit im Wohnumfeld sorgt. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie die Linde MH Arena, diverse Parks und Spielplätze sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei, das auch langfristig hohe Mietnachfrage verspricht. Einkaufsmöglichkeiten von Norma bis REWE sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Für den Investor eröffnet diese Lage ein ausgewogenes Potenzial: Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, vielfältigen Annehmlichkeiten und einer stabilen Nachfrage macht Aschaffenburg zu einem vielversprechenden Standort für werthaltige Immobilieninvestitionen. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und das breit gefächerte Angebot an Bildung, Gesundheit und Freizeit schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage.

**CODE DU BIEN: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26007044 - 63741 Aschaffenburg / Leider - Leider**

## Contact

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

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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