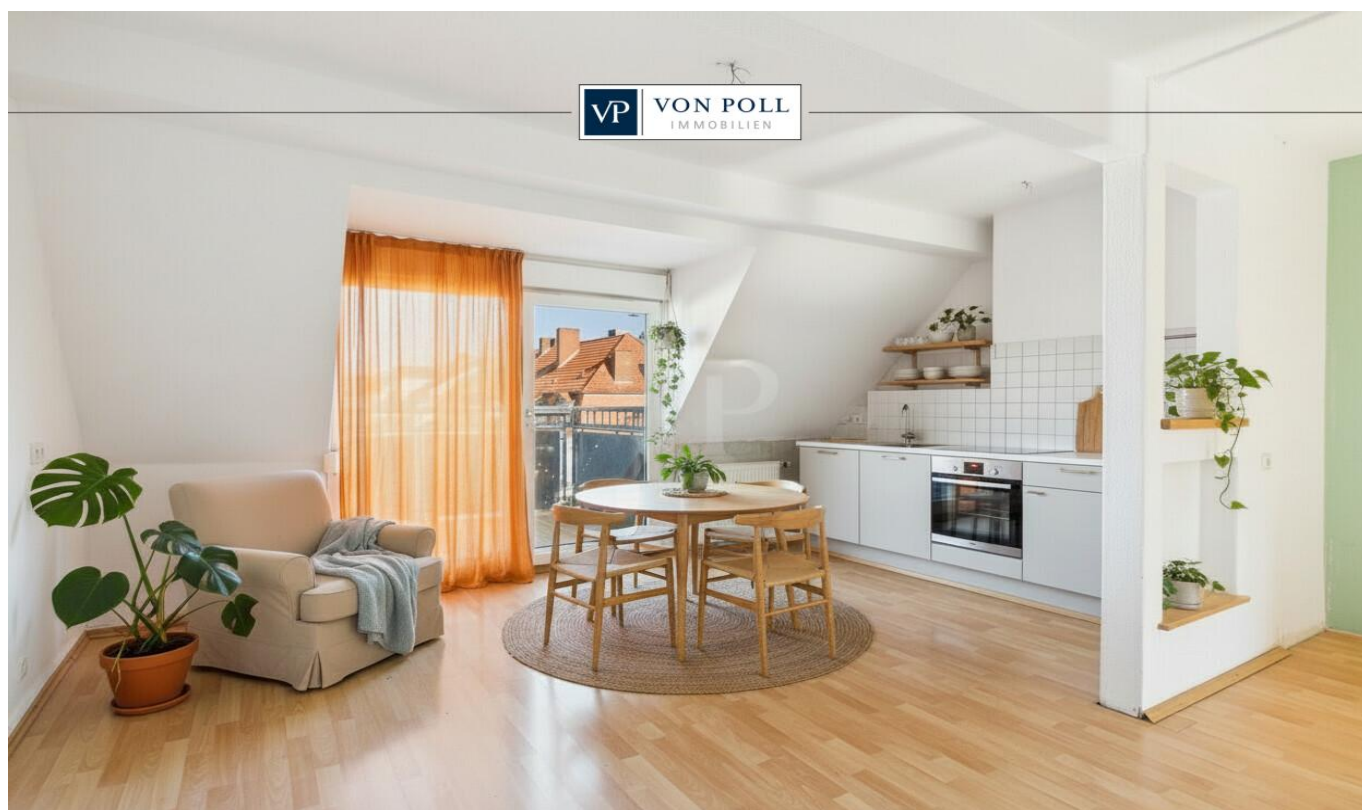


Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

Lichtdurchflutete Maisonette mit Altbaucharme

Αριθμός ακινήτου: 26007039



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 285.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 97 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5

Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?? ??? ??????

???????? ?????????	26007039
????????????	ca. 97 m ²
???????	3
????????	3.5
?????????? ???	2
??????????	
??????????	1
???? ???? ?????????	1927

???? ?????	285.000 EUR
????????????	?????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???? ?????????	2000
???????? ???? ?????????	???????
???????	?????, ?????????

????????? ???? ?????

????????? ?????????	????????? ??????? ?????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?????	?????	?????? ????? ??????????	186.30 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	19.04.2036	????????? ????????????? ??????????	F
???? ???? ?????	?????	???? ???? ????? ???????? ? ? ? ?????????? ??????????????	1927

Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?? ???????



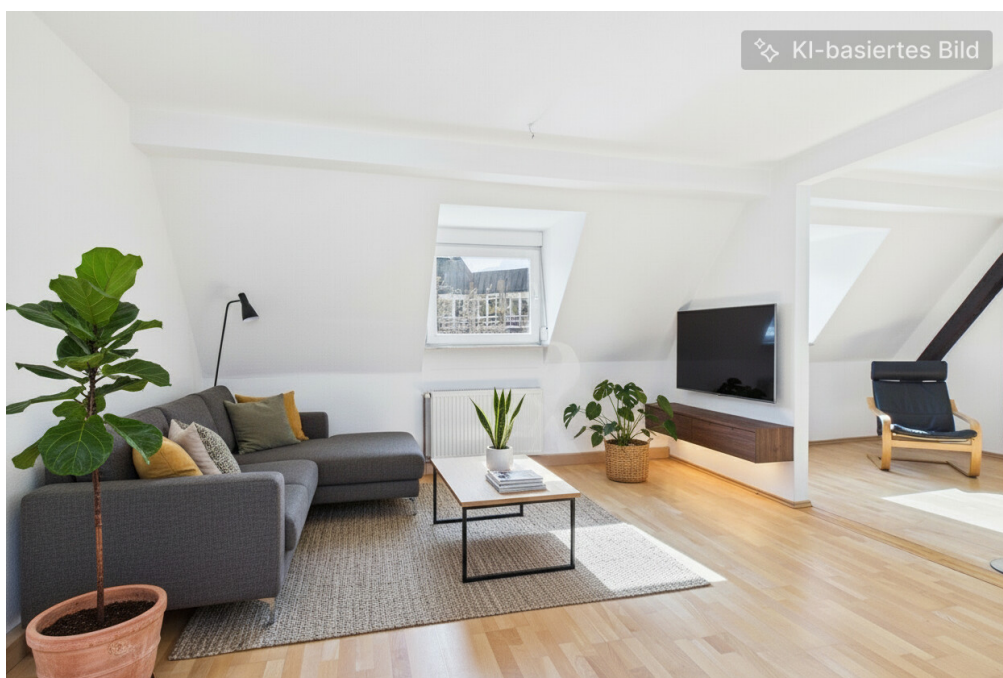
Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?? ????????



Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?



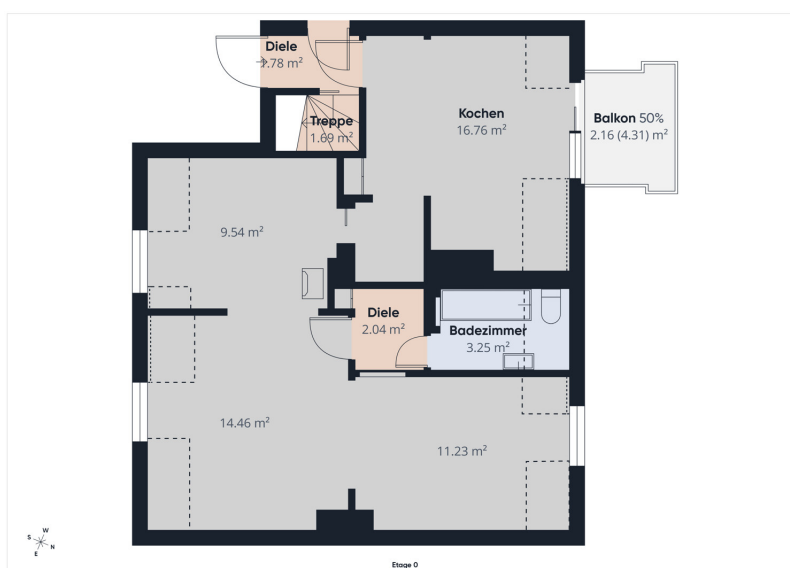
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt
gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro*.
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte
Freude ist doppelte Freude.



Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

??? ????? ????????

Diese charmante Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 1927 vereint historischen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und erstreckt sich über ca. 97 m² Wohnfläche.

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2000. Seitdem wurde das Objekt laufend instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht einer normalen Qualitätsstufe und bietet eine zuverlässige Grundlage für zeitgemäßes Wohnen.

Mit insgesamt 3,5 Zimmern bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept auf zwei Ebenen – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die Maisonettestruktur schafft ein besonderes Wohngefühl und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen.

Das Tageslichtbad erfüllt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs. Eine Etagenheizung sorgt für angenehme Wärme und individuell regulierbaren Wohnkomfort.

Der Charme des Baujahres spiegelt sich in architektonischen Details wider und verleiht der Wohnung eine besondere Atmosphäre. Gleichzeitig bietet die solide Ausstattungsqualität eine ideale Basis, um eigene Wohnideen stilvoll umzusetzen.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln – ideal für einen komfortablen 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!

Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

??? ??? ??? ?????????

Aschaffenburg präsentiert sich als ein stabiler und mittelgroßer Wohnstandort in Bayern, der durch seine solide wirtschaftliche Basis und die Nähe zum Finanzzentrum Frankfurt besonders für langfristig orientierte Investoren attraktiv ist. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Infrastruktur, die sowohl berufliche als auch private Bedürfnisse optimal bedient. Die moderate Preisentwicklung am Immobilienmarkt, insbesondere die stabile bis leicht steigende Wertentwicklung bei Wohnungen, unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Standortes für risikoaverse Kapitalanleger, die Wert auf eine verlässliche Wertstabilität legen.

Die Österreichischer Kolonie als Stadtteil von Aschaffenburg bietet eine ausgewogene Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen zu moderaten Preisen, was das Viertel zu einer interessanten Alternative innerhalb der Stadt macht. Das ausgewogene Verhältnis von Mieten und Eigentümern sorgt für eine stabile Nachfrage, während die moderaten Immobilienpreise und Mietrenditen von rund 3,6 % ein solides Fundament für nachhaltige Investments bilden. Diese Kombination macht die Österreichischer Kolonie zu einem verlässlichen Standort für Investoren, die Wert auf ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis und langfristige Wertentwicklung legen.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Landratsamt und Viadukt in nur zwei Minuten Fußweg sowie dem Aschaffener Hauptbahnhof in circa 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Technischen Hochschule Aschaffenburg und diversen weiterführenden Schulen garantiert eine kontinuierliche Nachfrage aus dem studentischen und akademischen Umfeld. Gesundheitsversorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und das Bergman Klinikum Hofgartenklinik in fußläufiger Entfernung gesichert, was die Attraktivität für eine breite Mieterklientel erhöht. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung sorgen nahegelegene Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie das Theater oder das Kinopolis, die das Wohnumfeld lebendig und ansprechend gestalten.

Für den Investor bietet diese Lage eine Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und moderatem Preisniveau, die eine nachhaltige Wertsteigerung und attraktive Mietrenditen verspricht. Die Österreichischer Kolonie in Aschaffenburg ist somit ein vielversprechender Standort für eine sichere und zukunftsorientierte Kapitalanlage.

Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

????? ???????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26007039 - 63739 Aschaffenburg - Österreichischer Kolonie

?????????? ??????????????

?? ??????????? ???????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

???? ????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com