

FREISTEHENDES 3-FAMILIENWOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE – STADTTEILRANDLAGE

63743 Aschaffenburg, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 0-400012799



Wohnfläche ca.: **300 m²** - Kaufpreis: **595.000 EUR**



FREISTEHENDES 3-FAMILIENWOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE – STADTTTEILRANDLAGE

Objekt ID	0-400012799
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	63743 Aschaffenburg Bayern
Lage	Ortslage
Wohnfläche ca.	300 m ²
Grundstück ca.	869 m ²
Loggien	1
Balkone	3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1954
Stellplätze	3 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	teilvermietet
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Einbauküche, Einliegerwohnung, Fliesenboden, Garage, Keller, Laminatboden, Loggia, Parkettboden, Steinboden, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3,000 % inkl. MwSt.
Kaufpreis pro m ²	1.983,33 EUR
Kaufpreis	595.000 EUR



Objektbeschreibung

FREISTEHENDES 3-FAMILIENWOHNHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG UND GARAGE

Das Grundbaujahr des freistehenden Mehrgenerationenhauses wird von den Eigentümern mit ca. 1954 angegeben. In den Jahren ca. 1972 wurde das Gebäude um einen seitlichen Anbau vergrößert und ca. 1976 nochmals in Richtung Straßenseite erweitert und aufgestockt. Ca. 1989 erfolgte der Ausbau der Dachgeschosswohnung.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgen über eine Anlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW-Baujahr 2013), zusätzlich unterstützt von einer Brennwerttherme (Bj. 2013). Der Primärenergieträger ist "Gas". Der erzeugte Strom des Gebäudes wird in Teilen eigenverbraucht; der Überschuss wird vom Energieversorger vergütet. Die Bäder wurden fortlaufend instandgehalten; das Bad im DG stammt aus ca. 1989. Als Bodenbeläge wurden überwiegend Fliesen und Laminat verlegt.

Auch die Kunststofffenster mit Isolierverglasungen wurden ab ca. 1989 und zuletzt ca. 2013 und 2021 eingebaut, bzw. erneuert. In Teilbereichen, wie im UG und dem Windfang sind Aluminiumfenster verbaut.

Alle Wohnungen sind, nach den üblichen Schönheitsrenovierungen, nachhaltig bewohnbar. Als nachhaltige Nutzung wäre die Fortführung als Generationenhaus ideal, aber auch als Kapitalanlage ist diese Immobilie gut geeignet.

Nähere Einzelheiten zum Gebäude und den Ausstattungsdetails der Wohnungen erläutern wir Ihnen gerne bei einer ausführlichen Objektbegehung.

AUFTEILUNG:

*** UNTER-/KELLERGESCHOSS: Einliegerwohnung/Apartment mit Wohnzimmer - Flur - Küche/Essbereich - Arbeitszimmer oder kleines Schlafzimmer - Dusche und WC, Wfl. ca. 40 m² sowie ein großer Waschkraum mit Außenzugang Heizungsraum Großgarage mit Lagerkeller

*** ERDGESCHOSS - Whg. 1: 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer), Wohnküche, Tageslichtbad mit Dusche, Wintergarten und Loggia und kleines Arbeitszimmer, Wfl. ca. 90 m²

*** OBERGESCHOSS - Whg. 2: 4 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer), Wohnküche, Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, Balkon, Wfl. 90 m²

*** DACHGESCHOSS: Whg. 3: 3 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer), Wohndiele, Küche, Tageslichtbad, Abstellraum, Balkon, Wfl. 80 m²

- Außenanlage: Parkraum vor der Garage - 2 Pkw-Stellplätze - Nutzgarten

LAGE:

Gailbach - Stadtteil von Aschaffenburg und nur ca. 7 km von der Stadtmitte entfernt - zeichnet sich vor allem durch seine landschaftlich ansprechende Lage aus. Idyllisch umrahmt von den bewaldeten Höhen des Vorspessarts, liegt dieser Stadtteil im Grünen und bietet dennoch viel. Angebote des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig - ebenso die örtliche Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Aschaffenburg und sind durch die Anbindung an den Stadtbus perfekt erreichbar.

Ein großes Gewerbeareal, mit allen gängigen Einkaufsmärkten finden sie an der "Würzburger Straße" - ca. 3,5 km entfernt. In die Aschaffener Innenstadt gelangen Sie sowohl über die Würzburgerstraße in nur ca. 8-10 Autominuten. Eine Stadtbushaltestelle, mit direkter Anbindung an den Aschaffener



Bus- und Hauptbahnhof, liegt in Objektnähe. Fahrradwege führen bis in den Stadtkern!
Des Weiteren sind gute Autobahnbindungen zur BAB A3 (Frankfurt Würzburg), BAB A45 (Alzenau, Hanau) sowie die Schnellstraße B 469 (Obernburg/Miltenberg) gegeben.

Aschaffenburg - auch genannt das Nizza am bayrischen Untermain bietet ein großes Angebot an Kunst, Kultur und Freizeitvergnügen. Städtische Museen, Theater, der Landschaftspark Schönbusch, der Stadtpark Schöntal und eine Vielzahl an Restaurants und Cafés.

SONSTIGES:

Aktuell werden die Flächen im UG und EG von Verkäuferseite bewohnt. Die Wohnungen im OG und DG sind mit gesetzlichen Fristen vermietet. Eigennutzungen können ca. 6 Monate nach Ankauf möglich werden.

Mieten und Einnahmen:

Die monatlichen Einnahmen betragen aktuell ca. EUR 1.600,-- netto für die Wohnungen (OG+DG) und aktuell ca. EUR 540,--/mtl. für den Stromverkauf aus Heizkraftwerk BHKW (geschätzter Überschuss nach Abzug der Eigenstromverbräuche). Nachhaltige Vermietungen sind möglich. Eine Jahresnettomieteinnahme von ca. rund EUR 40.000,-- wäre bei Vollvermietung darstellbar.

Finanzierung: Gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsanfragen. Unsere Partner erstellen Ihnen ein individuelles und konkretes Finanzierungsangebot.

Sämtliche Angaben zum Kaufobjekt basieren auf erteilte Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Courtage: Die Käuferprovision beträgt in diesem Falle 3,00 % des Kaufpreises, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	05.02.2023
Gültig bis	04.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1954
Primärenergieträger	Erdgas
Endenergiebedarf	246,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G





Außenansicht



Gartenansicht



Eingangsbereich



Ausschnitt Wohnzimmer EG



Ausschnitt Küche EG



Tageslichtbad EG





weitere Ansicht Tageslichtbad EG



Duschbereich Tageslichtbad EG



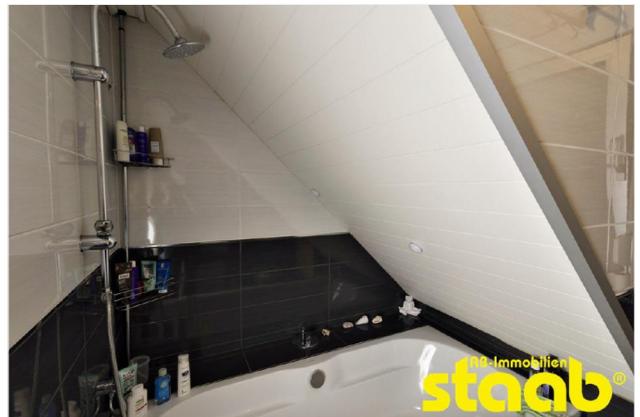
Ausschnitt Küche OG



Ausschnitt Küche DG



Ausschnitt Essbereich DG



Ausschnitt Bad DG





Balkon DG



Grundriss Keller/UG



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

