

Exposé

Reihenhaus in Aschaffenburg

Reihenhaus in Aschaffenburg-Schweinheim



Objekt-Nr. OM-435781

Reihenhaus

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:
J. Bruzdziak

63743 Aschaffenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	175,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	152,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen von Aschaffenburg im beliebtem Stadtteil Schweinheim steht ein Reihenmittelhaus, mit seinen noch jungen Jahren von Baujahr 2004, zuletzt renoviert in 2024, bereit für eine neue Familie. Dieses Schmuckstück bietet mit seinen 175 m2 Gebäude und Freifläche und ca. 152+ Wohn und Nutzfläche, verteilt auf 3 Etagen bzw. 4 (vollunterkellert) viel Platz für eine große Familie. Ein kleiner Garten lädt zum verweilen ein, mit großer Gartenhütte und überdachter Pergola. Eine tolle Aussicht kann man ebenfalls auf einer von zwei Dachterrassen genießen.

Im Kaufpreis sind zwei privater Kfz-Außenstellplätze enthalten, diese sorgen für bequemes Parken. 1x vor und 1x hinter dem Haus.

Beheizung erfolgt über eine Fernwärmeversorgung, Energieklasse A, laut Verbrauchsnachweis. Anlage und Abschlüsse gehören der Stadtwerke Aschaffenburg (AVG) und wird ausschließlich von der Stadtwerke betrieben und sind somit im Grundbuch eingetragen. Ein Vertrag mit der AVG ist nicht unumgänglich.

Objektbeschreibung:

Lichtdurchflutete Räume, offener Koch-/Ess- und Wohnbereich, 2-fach verglaste Fenster mit Elektrojalousien, Hoch- und Neuwertige Einbauküche der Marke Nobilia. Alle Decken und Wände sind tapeziert. Alle Zimmern sind mit Einbauschränke ausgestattet.

Keine große Renovierungsarbeiten nötig. Einziehen, Auspacken, und Wohlfühlen!

UG: Keller 45,82m2

-Wasch- Trocken- und Technikraum sind gefliest

-1 kleiner Raum, als Hobby-oder Abstellraum nutzbar mit Laminat ausgestattet

-1 großes Zimmer mit Fenster, nutzbar als Familienzimmer oder Fitnessraum, mit Laminat ausgestattet, mit Einbauschränk.

EG: (komplett renoviert in April 2024) mit 52,11 m2

-großer Flur mit Abstellkammer/bzw. Einbauschränk mit innen und Aussenbeleuchtung

-Gäste WC

-Küche, Ess-, Wohnbereich mit hochwertiger und neuwertiger Marken Einbauküche, Bodenbelag hochwertiger Vinylboden alles Neu verlegt 2024

1 OG:

-Flur 5,31 m2

-Schlafzimmer 1 mit 14.07m2, Laminat Boden, Einbauschränk mit Innenbeleuchtung.

-Schlafzimmer 2 mit 16.45 m2, Parkettboden, Einbauschränk mit Außenbeleuchtung.

-Schlafzimmer 3 oder Büro mit 9.97 m2, Parkettboden, Einbauschränk

-Badezimmer mit Dusche und Badewanne 6,60m2

Dachgeschoss:

-Studio-/Schlafzimmer mit 17.56m2, Parkettboden, begehbarem Kleiderschränk, große Fensterfronten mit Zugang zu den Dachterrassen, kleines WC mit 1,25m2.

Genauere Maße entnehmen Sie aus die vorhandenen Grundrisse.

Ausstattung

Ein besonderer Vorteil des Hauses ist die angenehme Ausrichtung der Außenbereiche:

Die Gartenseite mit Terrasse sowie die hintere Dachterrasse sind nach Osten ausgerichtet. Dadurch genießen Sie angenehme Morgensonne, während es am Abend angenehm schattig bleibt – ideal für warme Sommertage.

Das Haus sowie die vordere Dachterrasse sind nach Westen ausgerichtet. Hier können Sie die Mittagssonne sowie wunderschöne Sonnenuntergänge in entspannter Atmosphäre genießen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Stadtteil Schweinheim zählt zu den beliebtesten und gefragtesten Wohnlagen in Aschaffenburg. Schweinheim zeichnet sich insbesondere durch ihre hohe Lebensqualität aus. Ruhige Wohnstraßen, gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser, sichere Nachbarschaft und Natur Nähe macht diesen Stadtteil beliebt bei Familien, Paaren, Studenten und Berufstätige.

Ärzte, Apotheke, Bank, Bäcker, und mehrere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarfs finden sie vor Ort.

Eine Bushaltestelle mit Anbindung zum Stadtkern und zum Haupt- und Busbahnhof liegt mit wenigen Schritten in unmittelbare Nähe. Auch die Autobahnanschlusstellen Aschaffenburg West zur BABA3 (Frankfurt Würzburg) und BAB45 Richtung Hanau erreichen sie über den Stadtring in ca. 7-10 Autominuten.

Die Innenstadt von Aschaffenburg ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Kindergarten und Grundschule fußläufig entfernt alle weiterführende Schulen sind bequem per Stadtbus oder Fahrrad zu erreichen. Kinderspielplätze direkt in der Nähe. Glasfaser Anschluss.

Aschaffenburg bietet außerdem ein vielfältiges Angebot an Kunst- Kultur- und Freizeit Vergnügen. Zahlreiche Spazier- und Radwege führen an der Stadt und am Main entlang. Der Landschaftspark Schönbusch, Schloss Johannesburg, der Stadtpark Schöntal und eine Vielzahl an Restaurants und Cafes, sowie der Park Pompejanum runden das ganze ab.

Keine Makler!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	4,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingang_Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich_Flur



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Wohn_Essbereich



Wohn_Essbereich2

Exposé - Galerie



Küche

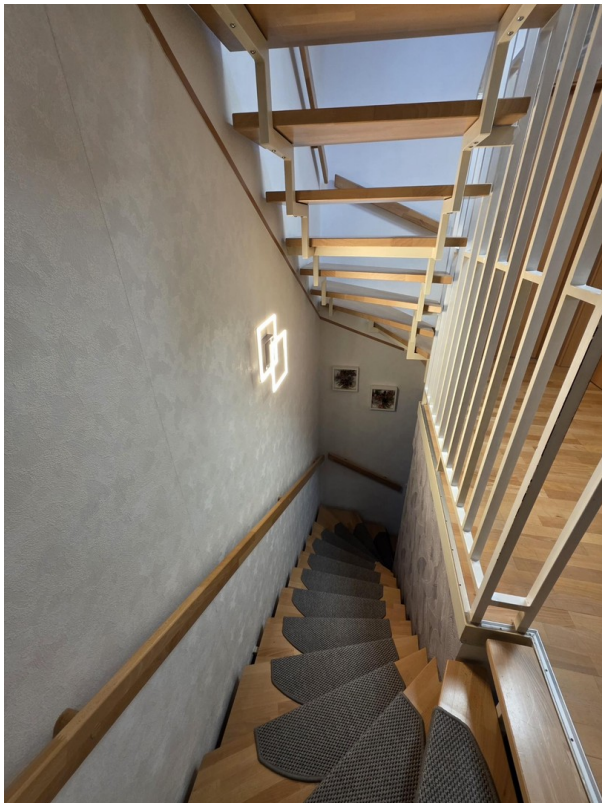


Küche linke seite

Exposé - Galerie



Küche rechte seite



Treppenhaus



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Flur 1 OG



Zimmer 3_Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 4_Dachstudio

Exposé - Galerie



Treppenhaus Dachgeschoß



Zimmer 4_Dahstudio2

Exposé - Galerie



WC Dachstudio



Dachterrasse Vorderseite

Exposé - Galerie



Dachterrasse Hinterseite



Kellerzimmer 1_Fitnessraum

Exposé - Galerie



Hinten

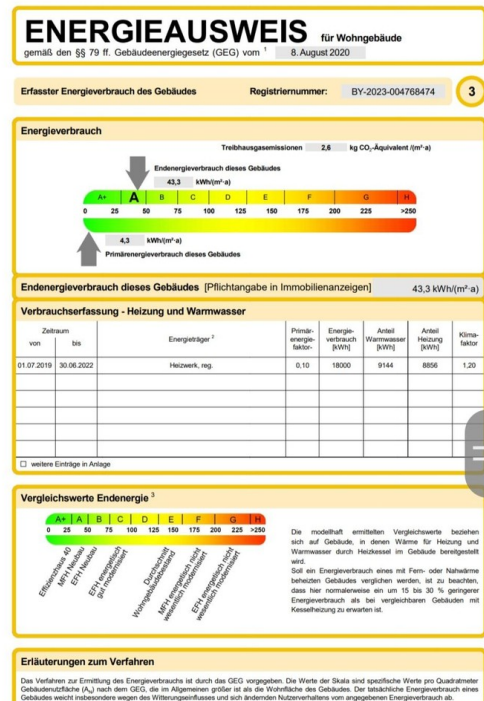
Exposé - Galerie



Wasch-Heiz-Technikraum

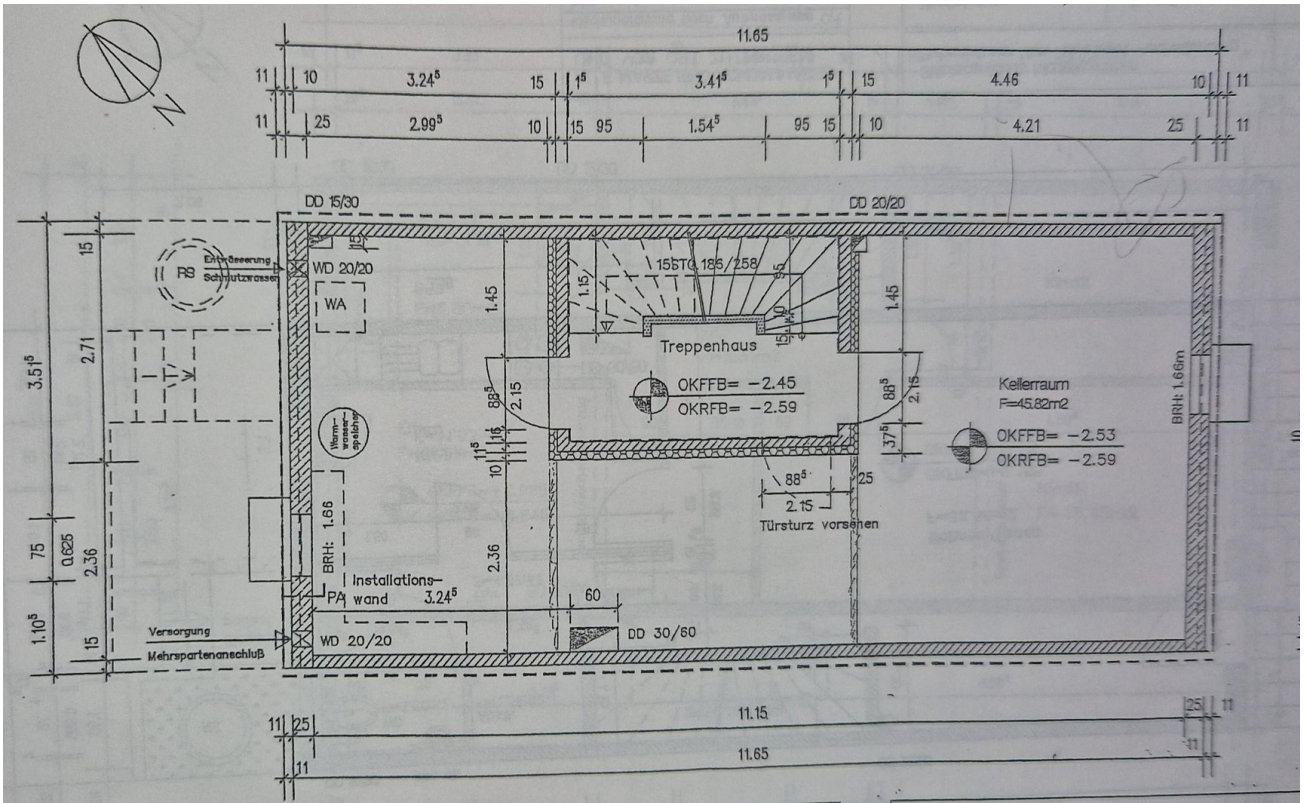


Garten_Haus_Pergola

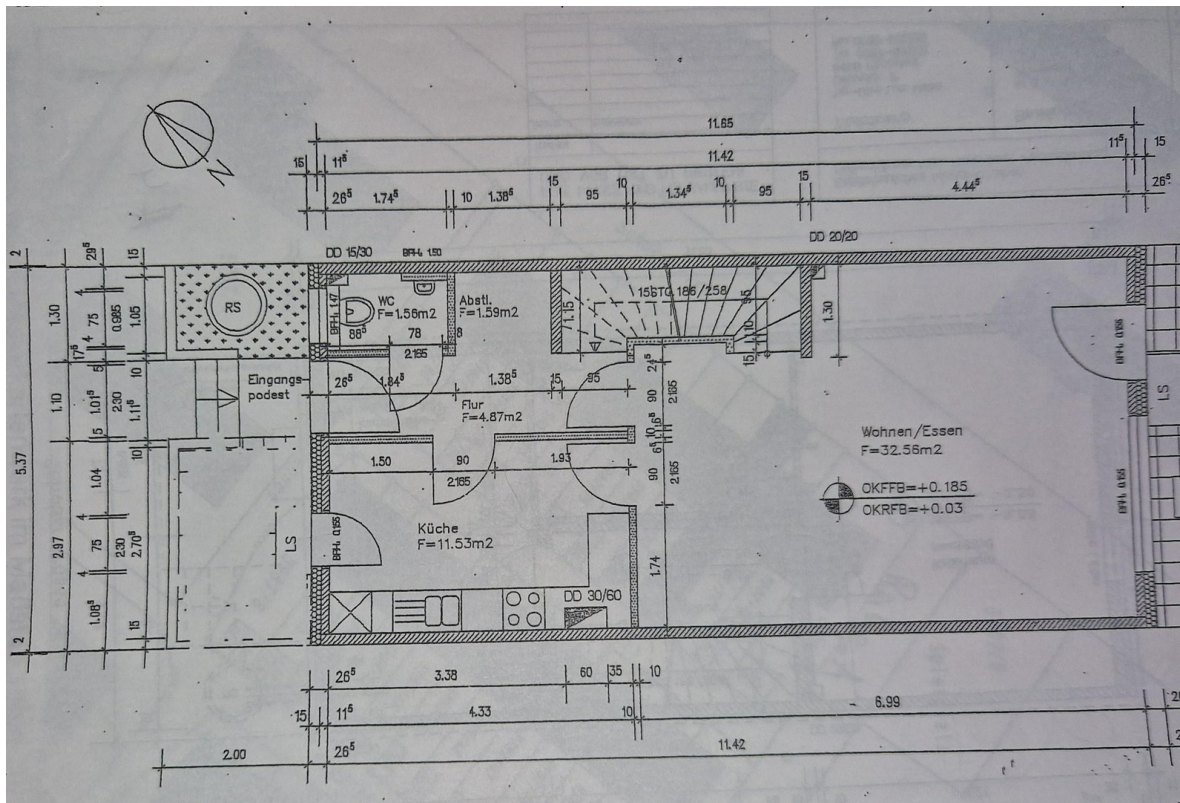


Energieausweis

Exposé - Grundrisse

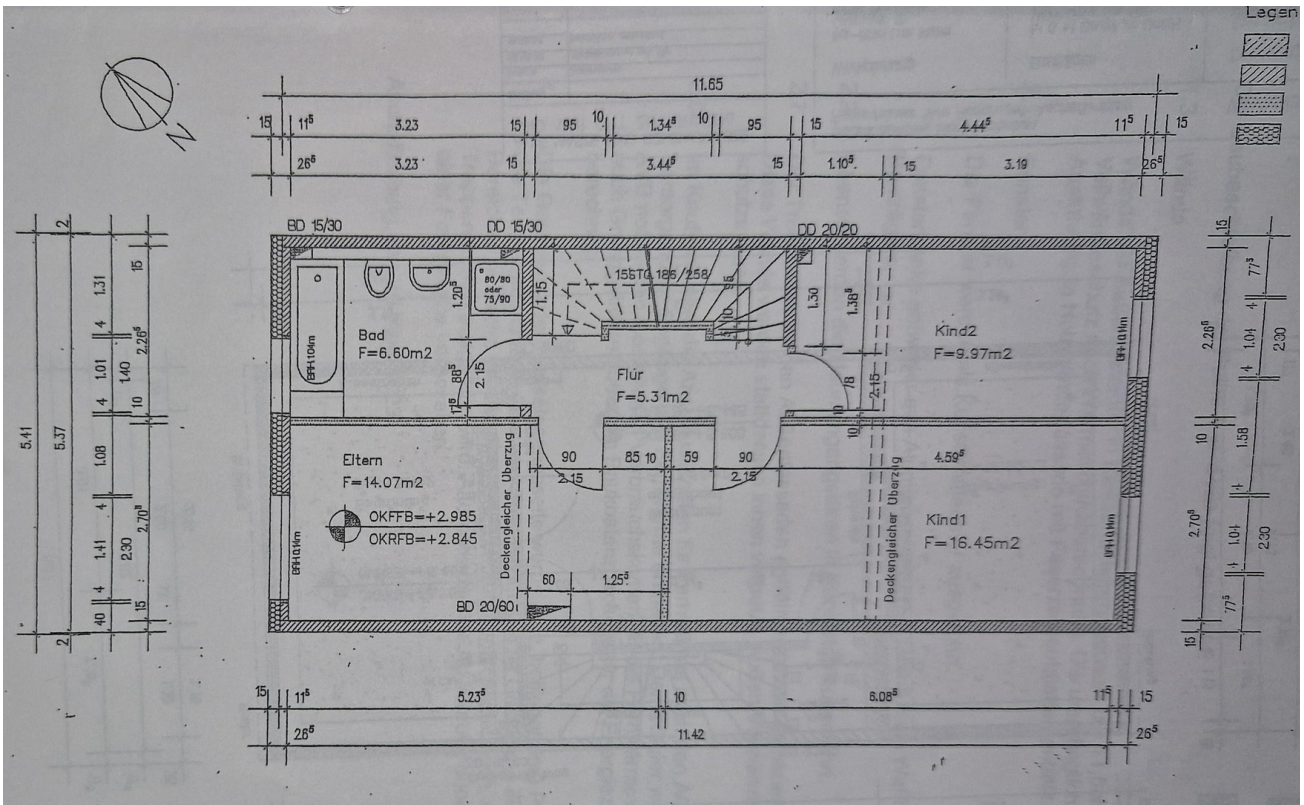


Untergeschoß_Keller

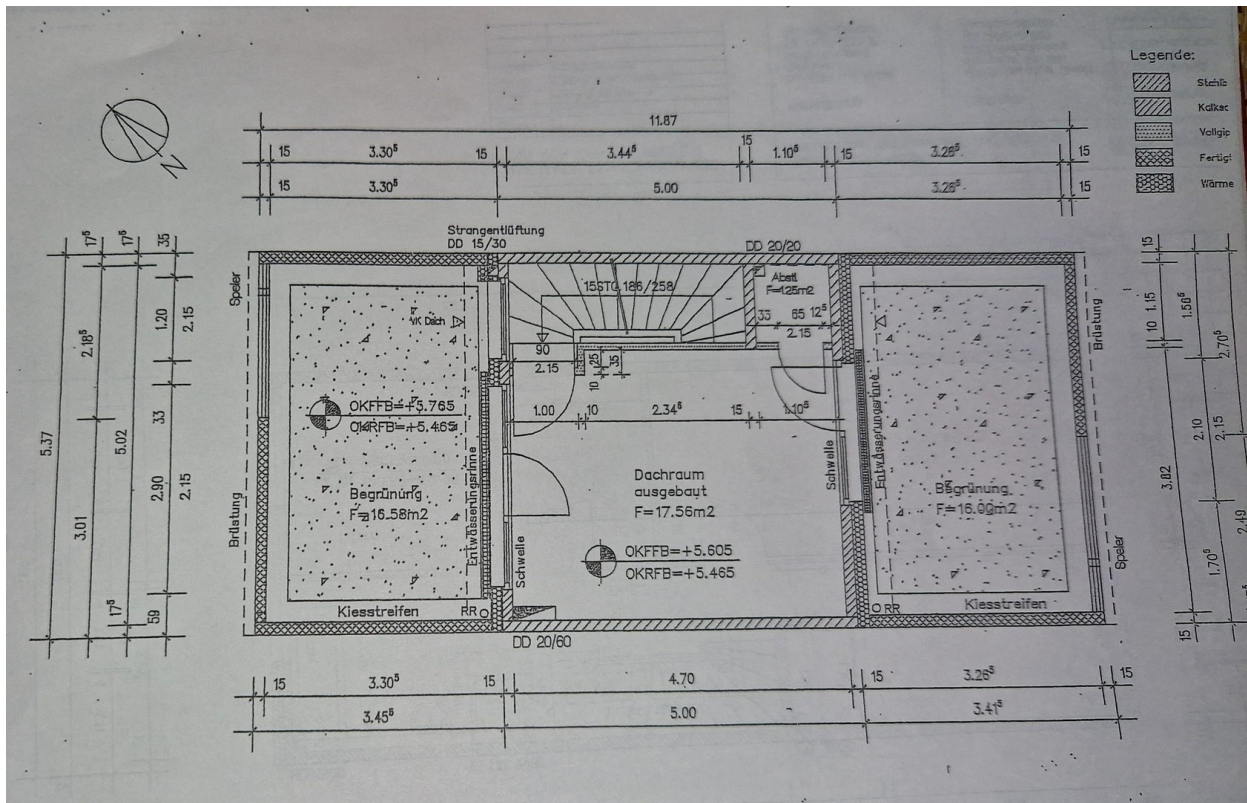


EG

Exposé - Grundrisse



1 OG



2 OG_DG