



# HÜNEKE-IMMOBILIEN

die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS



WHG  
1. OG

...SCHWEINHEIM

...ENERGETISCH & NACHHALTIG

...WERTSTABIL







**HÜNEKE-IMMOBILIEN**  
die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS

## VORWORT

*Sehr geehrte Interessentin,  
sehr geehrter Interessent,*

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 4-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss, die Ihnen modernen Komfort und ein gemütliches Wohnambiente bietet! Hier genießen Sie nicht nur viel Platz, sondern auch gleich zwei Balkone, die zum Entspannen und Verweilen einladen – perfekt für sonnige Tage und gesellige Abende mit Freunden.

Die bereits vorhandene Einbauküche ist ideal für alle, die gerne kochen und backen. Sie ist funktional und bietet ausreichend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien.

Das Haus wurde im Jahr 2000 vollständig saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das moderne Tageslichtbad mit einer eleganten Eckbadewanne ist ein echtes Highlight – hier können Sie nach einem langen Tag wunderbar entspannen und neue Energie tanken.

Genießen Sie das Leben in dieser tollen Wohnung, die Ihnen sowohl Komfort als auch eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Hier finden Sie den perfekten Ort, um sich wohlfühlen und Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen!

Willkommen dieser schönen Wohnung!

Mit herzlichen Grüßen

*Katja Hüwe*

**HÜNEKE-IMMOBILIEN**  
die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS







**HÜNEKE-IMMOBILIEN**  
die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS

# ASCHAFFENBURG



Aschaffenburg ist Teil der Metropole Rhein-Main Gebiet. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Wirtschaft sehr gut entwickelt. Die Fachhochschule hat einen hervorragenden Ruf in ganz Deutschland und wird aktuell erweitert.

Durch eine Vielzahl alter und imposanter Gebäude besitzt die Stadt ein romantisches und gemütliches Flair und wird aufgrund der meist milden Temperaturen zu Recht liebevoll „bayerisches Nizza“ genannt. Historische Parklandschaften ziehen sich als Grüngürtel durch die Stadt. Die Mainauen und Mainuferpromenaden, der Odenwald und die Spessartwälder bieten hervorragende Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

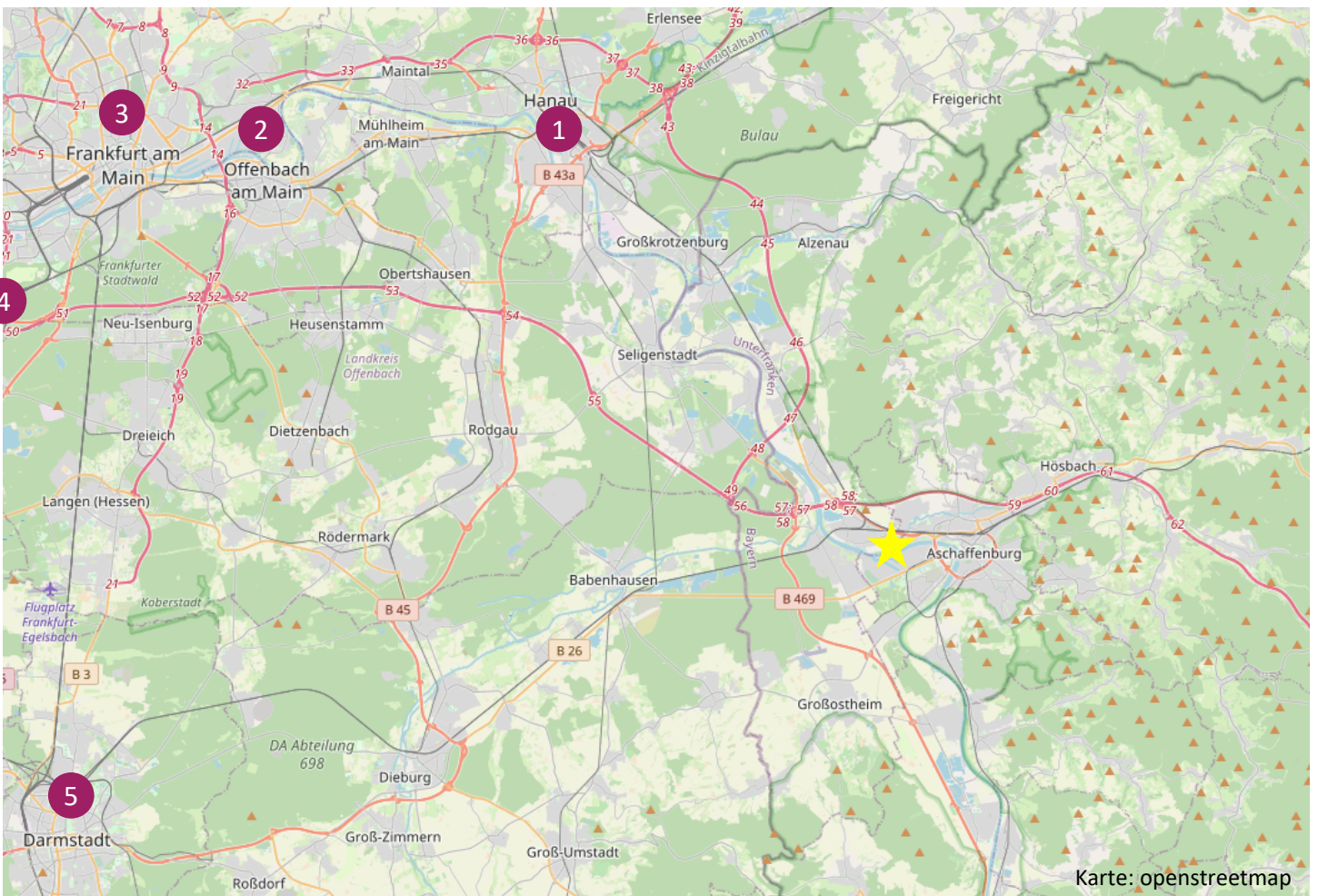




# HÜNEKE-IMMOBILIEN

die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS

## MAKRO-LAGE



Aschaffenburg im Regierungsbezirk Unterfranken grenzt unmittelbar an das Bundesland Hessen, und ist im südlichen Teil unweit vom Bundesland Baden-Württemberg gelegen. Zum gesamten Einzugsgebiet von Aschaffenburg zählen außer dem Landkreis Aschaffenburg auch der Landkreis Miltenberg, der Main-Spessart-Kreis, der Main-Kinzig-Kreis, der Regierungsbezirk Darmstadt-Dieburg, der Kreis Offenbach und auch der südliche Teil von Frankfurt am Main.

### ENTFERNUNGEN

1	Hanau	über A 45 ca. 30 km
2	Offenbach am Main	über A 3 ca. 38 km
3	Frankfurt am Main	über A 3 ca. 41 km
4	Flughafen Frankfurt	über A 3 ca. 45 km
5	Darmstadt	über B 26 ca. 45 km





**HÜNEKE-IMMOBILIEN**  
die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS

# EINDRÜCKE

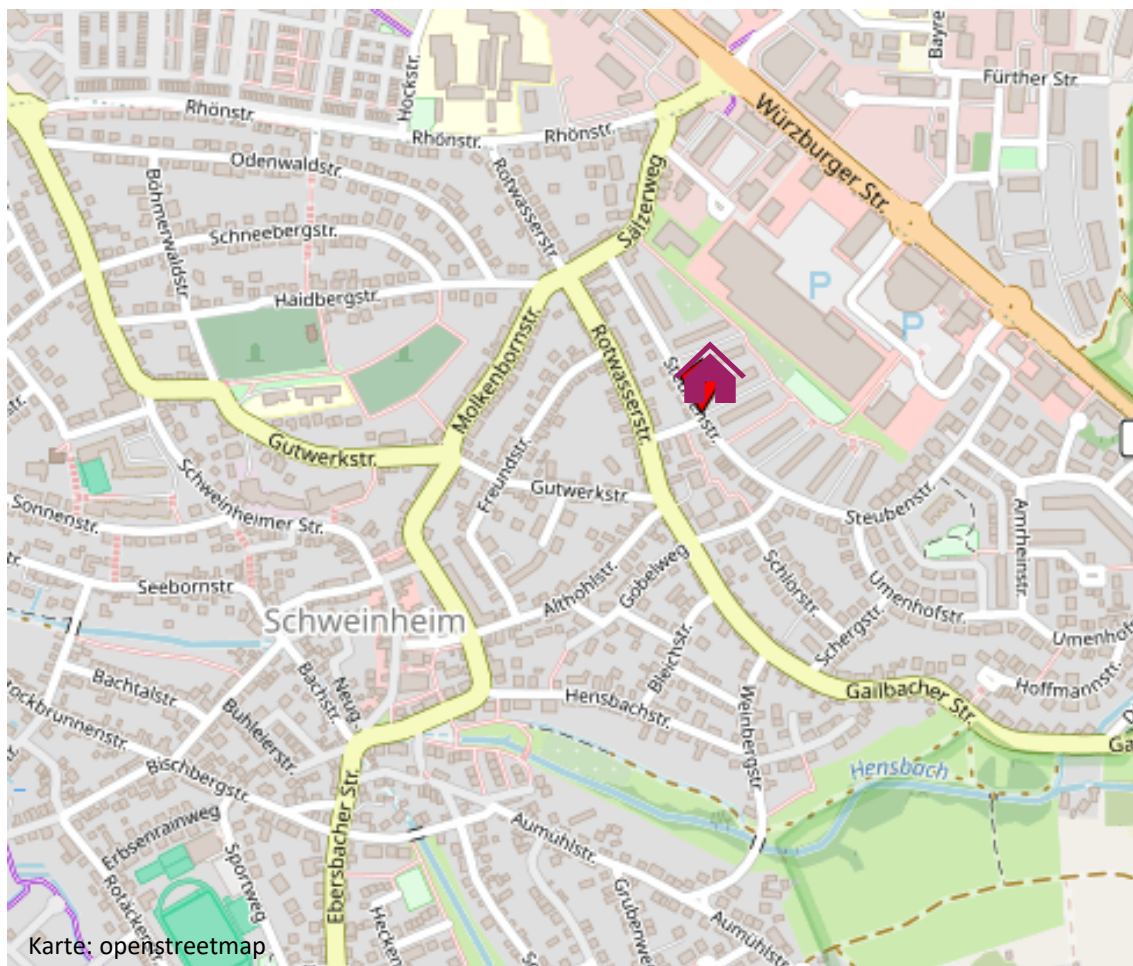




# HÜNEKE-IMMOBILIEN

die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS

## LAGE



Adresse Steubenstraße 13  
63743 Aschaffenburg  
Schweinheim

Wohnlage Wohngebiet

Stadtmitte 20 Minuten  
Spaziergang

Einkauf täglicher  
Bedarf fußläufig erreichbar

**S**chweinheim (Stadtteil): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und mehrere Vereine sind bequem zu Fuß erreichbar – alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen, liegt direkt vor Ihrer Tür! Die Bushaltestelle ist nur ein paar Meter entfernt, sodass Sie auch ohne Auto flexibel unterwegs sind.



## HÜNEKE-IMMOBILIEN

### ERLEBE DEN CHARME

Willkommen in Ihrer neuen 4-Zimmerwohnung - Ihr Rückzugsort mit Stil!

Treten Sie ein in diese charmante 4-Zimmerwohnung, die im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses liegt. Der Zugang erfolgt durch das helle Treppenhaus mit elegantem Granitboden, das bereits beim Betreten einen ersten positiven Eindruck hinterlässt.

Neben der Wohneingangstür ist direkt die praktische Sprechanlage - so haben Sie immer den Überblick, wer vor der Tür steht! Der großzügige Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet Ihnen nicht nur viel Platz und Licht, sondern auch gleich zwei große Balkone, die zum Entspannen und Genießen einladen. Die offene Küche ist ideal für gesellige Kochabende mit Freunden und Familie.

Im hinteren Bereich der Wohnung finden Sie drei gemütliche Schlafräume, die Ihnen Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das moderne Tageslichtbad mit einer eleganten Eckbadewanne ist perfekt für entspannende Wellnessmomente. Die Wände sind fast alle frisch mit Rauhfaser tapeziert, sodass Sie nur noch Ihre Wunschfarbe für den letzten Schliff auswählen müssen!

Die gesamte Wohnung ist mit weißen, leicht grau melierten Bodenfliesen ausgestattet, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Ihre Waschmaschine und der Trockner finden im Keller ihren Platz, sodass Sie alles bequem unterbringen können.

Und für Ihr Auto gibt es einen Stellplatz auf der Rückseite des Gebäudes - praktisch und unkompliziert!

Hier erwartet Sie eine Wohnung, die sowohl Komfort als auch Stil bietet. Lassen Sie sich von diesem tollen Angebot begeistern und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen!





HÜNEKE-IMMOBILIEN

## GRUNDRISS-SKIZZE



Beschreibung	Fläche in ca. m <sup>2</sup>
Küche	9,8 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,9 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 ca.)	5,1 m <sup>2</sup>

Beschreibung	Fläche in ca. m <sup>2</sup>
Bad	6,3 m <sup>2</sup>
Wohnen & Essen	36,6 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,7 m <sup>2</sup>
Flur	3,4 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2 ca.)	2,6 m <sup>2</sup>

Keine maßgetreue Nachzeichnung. Möbel sind nicht Bestandteil und die Anordnung der Sanitärobjekte und Küchenanschlüsse können abweichen. Irrtümer vorbehalten.

Skizze dient ausschließlich als Orientierung/Übersicht! Flächenangaben sind in ca. Angaben.  
Es zählt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag!



# HÜNEKE-IMMOBILIEN

## OBJEKTDATEN

Immobilienart:	Eigentumswohnung		
Lage im Gebäude:	1-tes Obergeschoss	Bauart:	massiv Stein auf Stein
WHG-Nr.:	4	Dachform:	Satteldach
MEA:	417 / 10.000	Energie:	Gas
Anzahl Wohnungen:	24	Heizungsart:	Heizkörper
Anzahl Hauseingänge:	3	Energieausweis:	liegt zur Besichtigung vor
Adresse:	Steubenstraße 13 63743 Aschaffenburg Schweinheim	Fahrrad:	Stellfläche im Außenbereich
Sanierungsjahr:	2000	Hausmeister:	für alle Gemeinschaftsflächen
Stockwerke:	UG - EG – 1. OG - 2. OG – DG	PKW Stellplatz:	ein Außenstellplatz
Aufzug:	nein	derzeitige Nutzung:	leerstehend
Wohnfläche:	ca. 101,1m <sup>2</sup>	enthaltene Rücklagen Stand 31.12.2023 lt. HV:	€ 7.073,86
Nutzfläche:	ca. 6m <sup>2</sup> im Keller	mtl. umlagefähige Nebenkosten ca.:	€ 243,20
Anzahl Zimmer:	4	mtl. nicht umlagefähige Nebenkosten ca.:	€ 73,25
Duschbad:	Tageslichtbadezimmer mit Eckbadewanne	mtl. Zuführung Rücklagen ca.:	€ 91,40
Balkon:	ja 2 Stück		
Fenster:	weiße Kunststofffenster		
Rollläden:	ja		
Wände:	Rauhfaserpapeten		
Böden:	Fliesenboden		
Küche:	im Kaufpreis enthalten		
Waschraum:	im Untergeschoss		



\*alle Angaben stammen vom Eigentümer - keine Prospekthaftung – keine Gewährleistung – Irrtümer vorbehalten – es gilt der Mietvertrag! – es gilt der notarielle Kaufvertrag!\*

## SCHLUSS MIT DEM BANKENMARATHON!

Ich unterstütze **private Immobilienkäufer**, wie sie **innerhalb von 7 Tagen** eine Finanzierungszusage erhalten, damit sie **ihren langersehnten Traum** vom Eigenheim schnellstmöglich umsetzen. Auch, wenn sie bisher **dachten** es sei nicht möglich.

Herzliche Grüße  
*die Eigenheimschafferin*



Katja Hüneke

### **WICHTIG:**

Die Finanzierungsvermittlung ist eine eigenständige Dienstleistung von **HÜNEKE-FINANZIERUNGEN** und nicht abhängig von einem Immobilienkauf über **HÜNEKE-IMMOBILIEN**.



## IHRE FRAGEN

---

---

---

---

---

---

---

---







**HÜNEKE-IMMOBILIEN**

die IMMO-LEBENSQUALITÄTS-PROFIS

Boschweg 7  
63741 Aschaffenburg  
[www.hueneke-immobilien.de](http://www.hueneke-immobilien.de)  
Telefon: 06021 / 36 99 99 8  
E-Mail: [postbox@hueneke-immobilien.de](mailto:postbox@hueneke-immobilien.de)