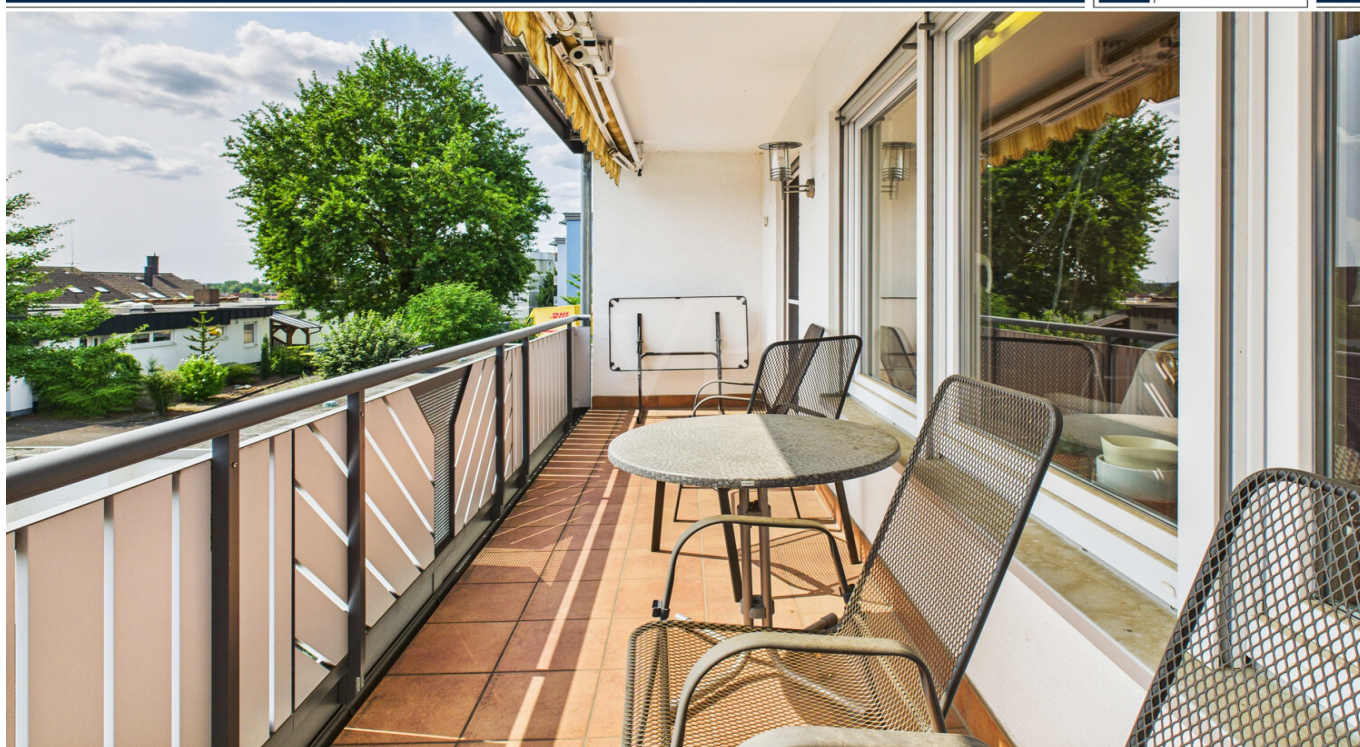


Aschaffenburg / Damm

## Hier steckt mehr drin – solides Reihenendhaus in guter Lage

Objektnummer: 25007038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147,37 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 371 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25007038                  |
| Wohnfläche   | ca. 147,37 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1975                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 485.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 181.65 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



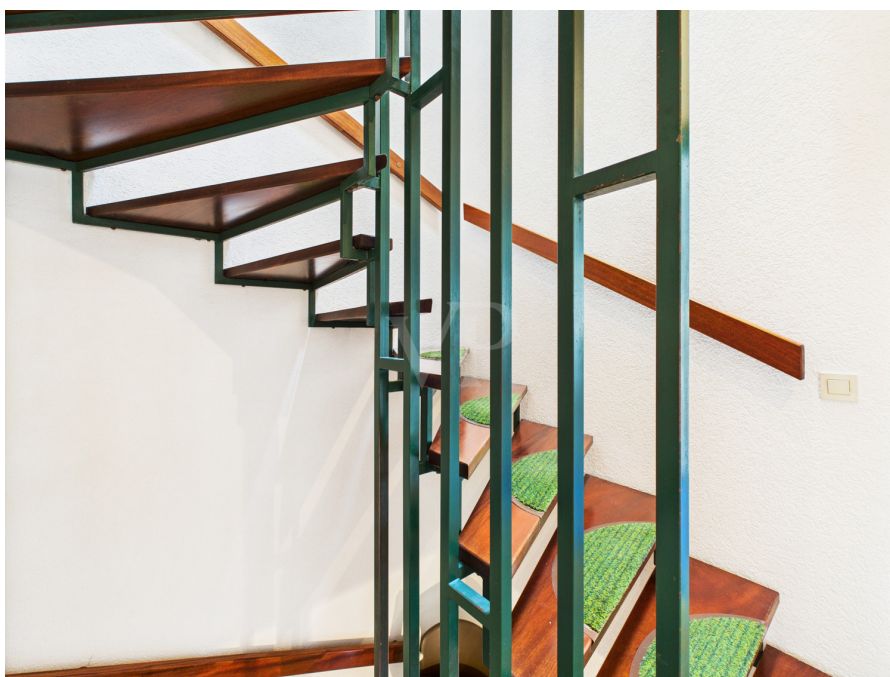
Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



**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.

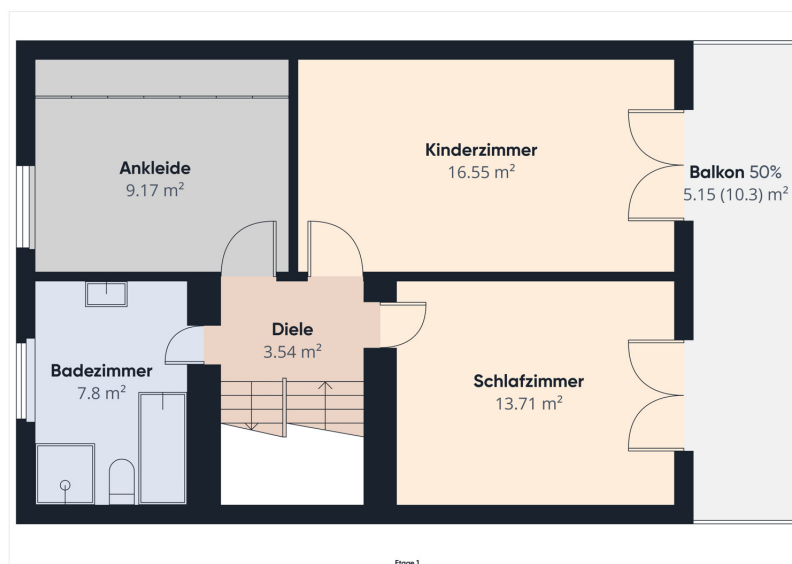
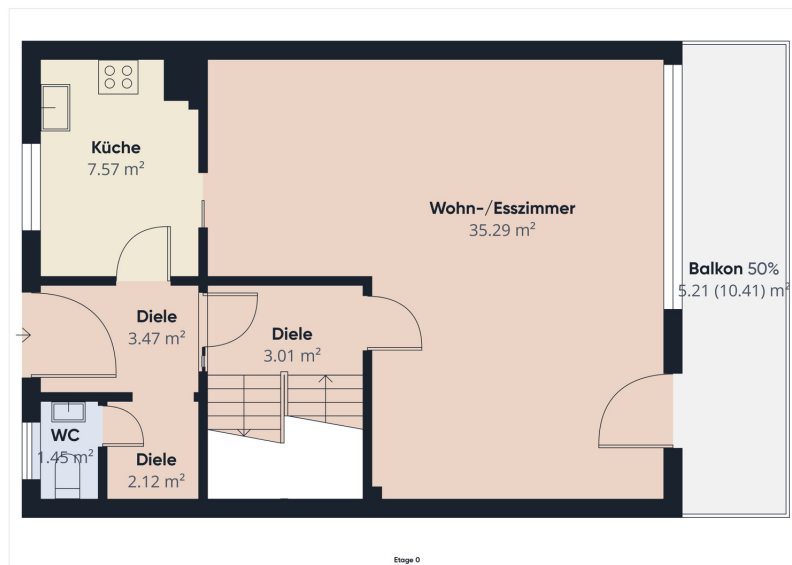
**500  
EUR**

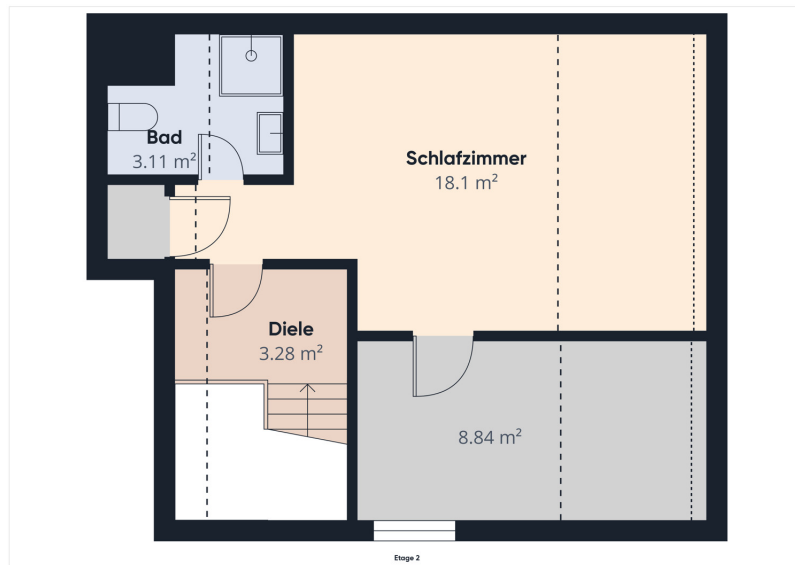
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Ein erster Eindruck

Ein eigenes Zuhause, in dem Kinderlachen durch den Garten klingt, die Wege zur Schule oder Kita kurz sind und Sie nach Feierabend in Ruhe durchatmen können – all das finden Sie in diesem charmanten Reihenhendhaus in Aschaffenburg-Damm.

Mit ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmer, bietet das Haus viel Raum für das gemeinsame Miteinander – und gleichzeitig genügend Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. 5 Schlafzimmer eröffnen flexible Möglichkeiten: vom Kinderzimmer über das Homeoffice bis zum Gästezimmer.

Das Herzstück ist der helle Wohnbereich mit Echtholzparkett und hoher Decke – der perfekte Ort für gemütliche Abende, gemeinsames Spielen oder Feste mit Freunden.

Das gewisse Extra:

Zwei Balkone mit Markisen, zwei Tageslichtbäder, ein separates Gäste-WC und ein wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Untergeschoss runden das Haus ab. Ein besonderes Highlight: Vom oberen Balkon schweift der Blick bis zum Schloss – ein täglicher Genuss.

Auf dem ca. 370 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie einen sonnigen Garten, der Kindern Platz zum Toben bietet und Eltern zum Entspannen einlädt. Der überdachte Freisitz wird schnell zum Lieblingsplatz der Familie – ob fürs Sonntagsfrühstück oder den Grillabend im Sommer. Dank direktem Zugang von der Garage aus wird auch der Alltag praktisch: Einkäufe, Fahrräder oder Kinderwagen sind im Handumdrehen verstaut.

Damit Sie sofort starten können, wurde das Haus laufend modernisiert:

- + neue Gaszentralheizung & Anschlüsse (2023)
- + Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2010)
- + Dach mit neuen Betonziegeln und Isolierung (2000)
- + Dachgeschossausbau (1995)

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!

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Ausstattung und Details

- + Gaszentralheizung von 2023
  - + neue Hausanschlüsse für Gas und Wasser
  - + teilweise erneuerte Heizkörper
  - + isolierverglaste Kunststofffester von 2010
  - + Betondachziegel mit neuer Isolierung in 2000
  - + ausgebautes Dach in 1995
  - + modernisiertes Balkongeländer
  - + Markisen auf beiden Balkonen
  - + gute Aufteilung der Zimmer und hohe Decken
  - + Echtholzparkett im Wohnbereich
  - + lichtdurchflutet, gute Ausrichtung
  - + privater Garten mit Freisitz
  - + Garage mit Zugang zum Garten
  - + ruhige Lage mit guter Infrastruktur
  - + Schlossblick vom Balkon
  - + Gäste-WC
  - + Untergeschoss mit diversen Abstellmöglichkeiten
  - + ein ausgebautes, wohnraumähnliches Zimmer im Untergeschoss mit Gartenzugang und Freisitz
- u.v.m.

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Alles zum Standort

Die Lage in Damm ist ein echtes Highlight – hier wohnen Sie ruhig und familienfreundlich, ohne auf kurze Wege verzichten zu müssen:

- + Kindergarten & Grundschule: ca. 5–10 Gehminuten
- + weiterführende Schulen: ca. 5–10 Fahrradminuten
- + Ärzte & Apotheken: ca. 5 Gehminuten
- + Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker): ca. 5 Gehminuten
- + Bushaltestelle: ca. 3 Gehminuten
- + Bahnhof Aschaffenburg-Damm: ca. 7 Gehminuten
- + Innenstadt Aschaffenburg: ca. 10 Fahrradminuten / 5 Autominuten
- + Autobahn A3 (Frankfurt–Würzburg): ca. 10 Autominuten

So profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung für den Arbeitsweg und haben gleichzeitig alles, was Familien im Alltag brauchen, direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 181.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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