

Aschaffenburg / Damm - Damm

# Familienfreundliches Reihenendhaus und sonnigem Garten auf Erbpachtgrundstück

Objektnummer: 26007013



**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 176 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

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

Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm

## Auf einen Blick

Objektnummer	26007013	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenendhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1978	Modernisierung / Sanierung	2018
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	337.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.09.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - 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.

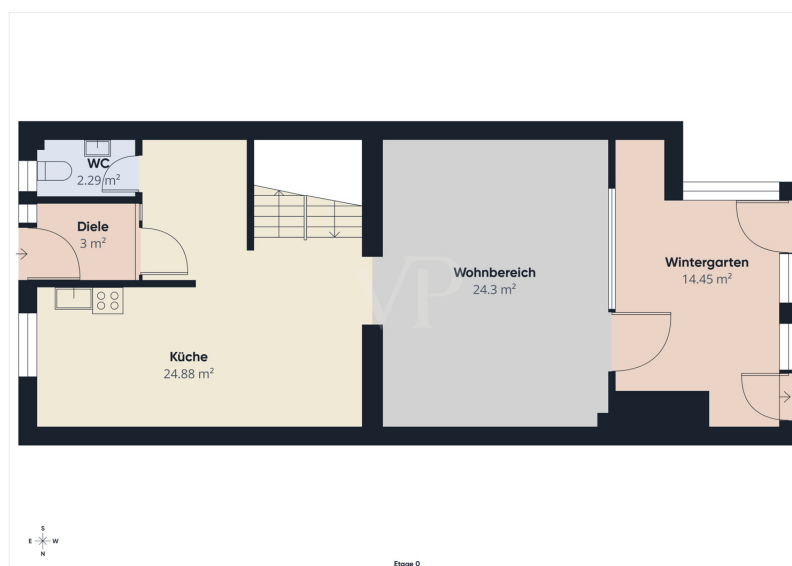
**500  
EUR**

**VP VON POLL**  
REAL ESTATE

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 8201 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.aschaffenburg

Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - 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: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1978 bietet ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist ideal für Käufer mit Ideen und Gestaltungsfreude. Das ca. 176 m<sup>2</sup> große Erbpachtgrundstück mit Garten in Westausrichtung verwöhnt mit Abendsonne und lädt zum Entspannen nach Feierabend ein.

Im Erdgeschoss befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang sowie die Küche. Ein Tageslichtbad mit Dusche wurde 2018 renoviert und gibt einen ersten Eindruck vom Potenzial des Hauses.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer und ein weiteres Bad mit Badewanne. Das Haus ist stark renovierungsbedürftig, bietet jedoch die perfekte Grundlage, um ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Vollkeller und Zentralheizung sind vorhanden.

Ruhig und familienfreundlich gelegen, mit guter Anbindung und Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Ein Haus für alle, die nicht suchen, was fertig ist – sondern was möglich ist. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

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: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Ausstattung und Details

WICHTIGER HINWEIS - ERBPACHTGRUNDSTÜCK

- Laufzeit des Erbbaurechts ca. 52 Jahre
- jährlicher Erbbauzins 207,62 Euro

**Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Alles zum Standort

Aschaffenburg besticht als lebendige Mittelstadt mit rund 72.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Infrastruktur, die ein harmonisches Miteinander von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen ermöglicht. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile Gemeinschaft und vielfältige Freizeitangebote, die Familien ein sicheres und bereicherndes Umfeld bieten. Dank der guten Anbindung an regionale Verkehrswege und öffentlichen Nahverkehr ist Aschaffenburg ein idealer Lebensmittelpunkt, der Lebensqualität und Zukunftsperspektiven vereint.

Das Wohnviertel Damm präsentiert sich als besonders familienfreundliche Oase innerhalb der Stadt. Mit rund 3.200 Einwohnern bietet es eine ruhige, naturnahe Atmosphäre, die zum gemeinsamen Entdecken und Verweilen einlädt. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Momente im Freien und fördert eine lebendige Nachbarschaft, in der Kinder sicher aufwachsen und Familien Gemeinschaft erleben können.

In Damm erwarten Sie vielfältige Annehmlichkeiten, die den Alltag angenehm gestalten und das Familienleben bereichern. Bildungseinrichtungen wie die Schönbergschule und die Schönberg-Mittelschule sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar und bieten eine verlässliche Grundlage für die schulische Entwicklung Ihrer Kinder. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Kindertagesstätten und Krippen, die in maximal zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken, die innerhalb von rund zehn bis zwölf Minuten zu Fuß erreichbar sind, während die Klinik am Ziegelberg ebenfalls schnell erreichbar ist. Die zahlreichen Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Umgebung, teilweise schon nach zwei bis drei Minuten Fußweg, laden zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Naturnahe Parks wie der Galgenbuckel und der Grillplatz Schwalbenrainweg bieten idyllische

Rückzugsorte für entspannte Familienausflüge. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in einem Umkreis von sechs bis neun Minuten zu Fuß zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: So erreichen Sie die Bushaltestellen Schönbergschule, Englertstraße und Ebertbrücke in nur zwei bis drei Minuten zu Fuß, während der Hauptbahnhof Aschaffenburg in etwa 19 Minuten bequem erreichbar ist.

**Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Objektnummer: 26007013 - 63741 Aschaffenburg / Damm - 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)