Amorbach

Charmantes Dachgeschoss-Flair: Stilvoll und kernsaniert

Objektnummer: 25007062

KAUFPREIS: 159.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 64 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25007062
Wohnfläche	ca. 64 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1925

Kaufpreis	159.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	248.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.10.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1925

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

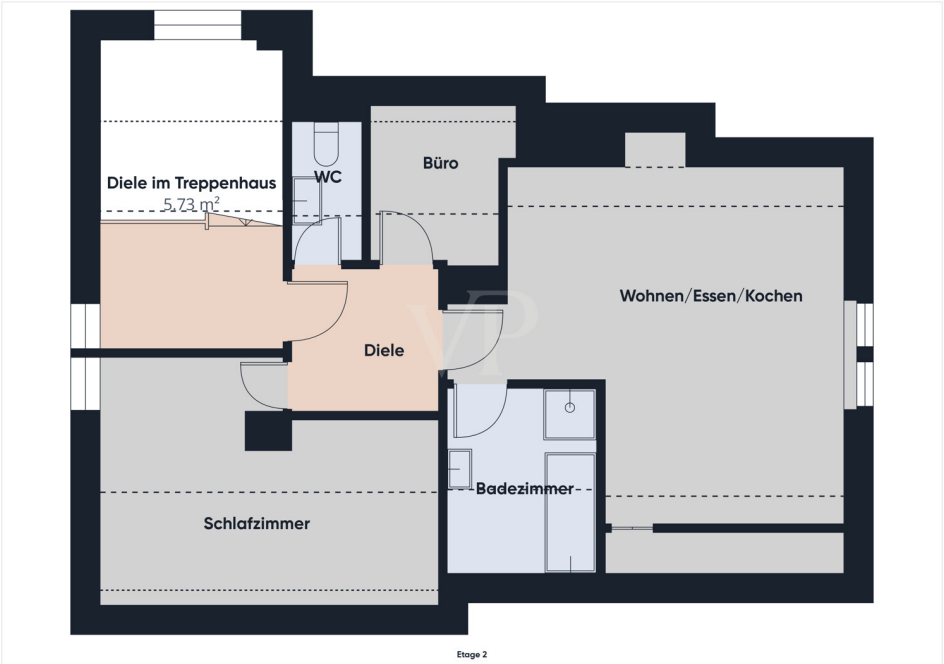
Die Immobilie

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Im Jahr 1925 erbaut und im Jahr 2018 umfassend kernsaniert, präsentiert sich diese Wohnung in einem erstklassigen Zustand. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, dessen klassische Gebäudestruktur erhalten wurde und jetzt auf die Ansprüche zeitgemäßen Wohnens angepasst ist.

Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m² und einer gut durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ausreichend Platz für Individualisten, Paare oder auch für Pendler, die eine zentrumsnahe Wohnmöglichkeit suchen. Die offene Gestaltung schafft eine angenehme Raumwirkung und lädt zum Verweilen ein. Das Herzstück bildet der knapp 29 qm großzügige Bereich, der ausreichend Platz für Wohnen, Essen und Kochen bietet. Der halbe Raum eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Leseecke oder für individuelle Nutzungsmöglichkeiten – ein echtes Plus an Flexibilität für jeden Lebensstil.

Das Badezimmer wurde im Rahmen der Kernsanierung vollständig neu gestaltet und entspricht modernen Ansprüchen. Hochwertige Fliesen, die Badewanne, eine bodentiefe Dusche und elegante Sanitärobjekte prägen das harmonische Gesamtbild. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit.

Die gesamte Ausstattung zeugt von ausgesuchter Qualität: Von den Bodenbelägen über zeitlose Innentüren bis hin zu modernen Fensteranlagen sind alle Elemente sorgfältig ausgewählt und aufeinander abgestimmt.

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Zusammengefasst bietet diese vollständig sanierte Dachgeschosswohnung ein besonderes Wohnerlebnis, das modernen Komfort und stilvolle Wohnatmosphäre miteinander verbindet.

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: 25007062 - 63916 Amorbach

Ausstattung und Details

+ Kernsanierung incl. neuer Elektrik, Wasser- und Heizungsrohren
+ neue Fenster
+ neues Bad
+ neues separates WC
+ neue Heizkörper
+ neue Bodenbeläge
+ Maler- und Verputzerarbeiten
+ 2022 neue Pellets-Heizungsanlage
+ 2022 neuer Dachstuhl mit Isolierung, Dämmung, Dachziegel
+ 2023 Sicherheitstür zur Pelletsanlage
+ 2023 Haustüre Haupteingang
+ 2024 neuer Sicherungskasten

neue Elektrik Keller / je Wohneinheit neue Einteilung

+ 2025 Hauswirtschaftsraum mit 3 Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner
+ 2025 Verblendung Heizungsrohre DG
+ 2025 Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Alles zum Standort

Die Barockstadt Amorbach wird ohne Übertreibung als ein "Schmuckkästchen" der Architektur bezeichnet. Die unter Denkmalschutz stehende Altstadt hat alles zu bieten, was von einem romantischen Städtchen erwartet wird : verwinkelte Gassen mit Kopfsteinpflaster, Fachwerkhäuser, ein historisches Rathaus und sehenswerte Kirchen. Amorbach ist eingebettet in eine herrliche Landschaft mit farbenprächtigem Mischwald.

In Amorbach gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule. Mit einer Hauptschule, einer Realschule und einem Gymnasium sind alle Formen weiterführender Schulen in der kleinen Stadt vorhanden. In Amorbach sind außerdem Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen ansässig.

Lage und Verkehrsanbindung:
Amorbach liegt etwa 40 Kilometer südlich von Aschaffenburg und 70 Kilometer südwestlich von Würzburg. Durch Amorbach verlaufen die Bundesstraßen 469 und 47. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 3 und die A 81.
Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof und es besteht eine direkte Verbindung nach Miltenberg und in einige andere umliegende Orte. Außerdem gibt es mehrere Buslinien.

Der hohe Freizeitwert ist sowohl durch ein weitläufig ausgebautes Wander- und Fahrradnetz, 5 Golfplätze in ca. 20 km Umgebung, diversen Jagd- und Reitmöglichkeiten als auch durch die regelmäßigen ganzjährigen Musik- und Kulturveranstaltungen sowie die Vorzüge der weingeprägten Landschaft garantiert.

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 248.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25007062 - 63916 Amorbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com