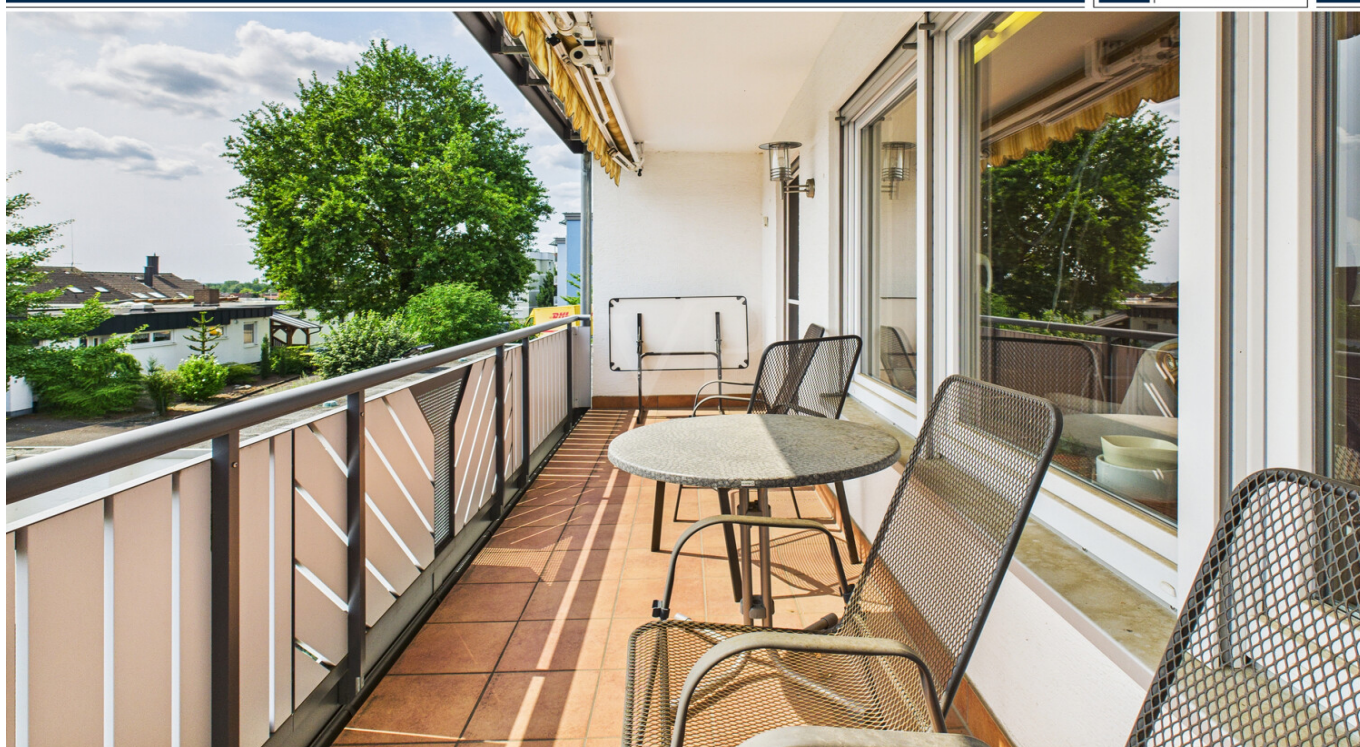


Aschaffenburg / Damm

## There's more to this than meets the eye – a solid end-of-terrace house in a good location

Property ID: 25007038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 147,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 371 m<sup>2</sup>

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## At a glance

Property ID	25007038
Living Space	ca. 147,37 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	485.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	181.65 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1975



Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property



Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property





Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property



Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property





Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property



Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property





Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property



Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property





Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property



Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## The property



**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.

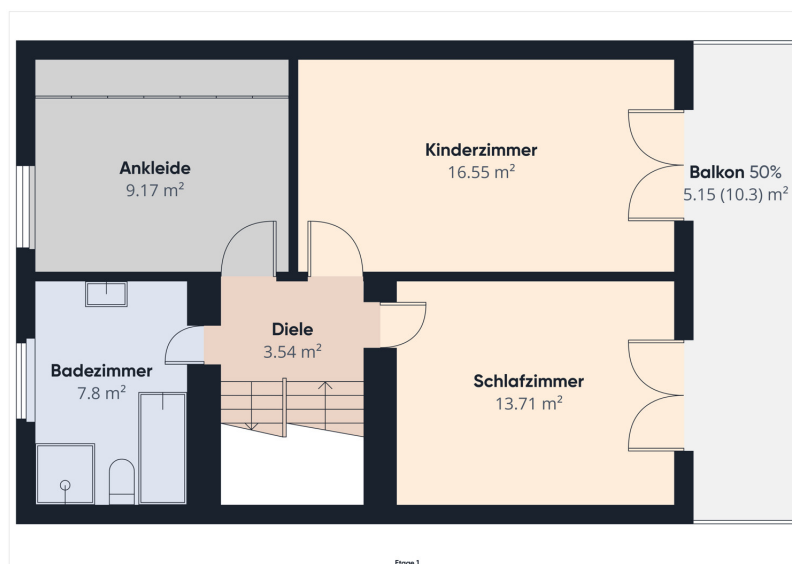
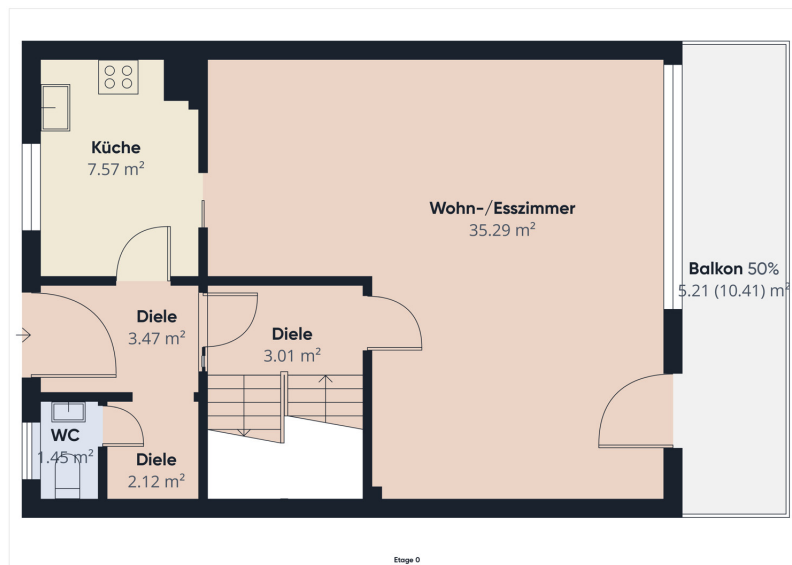
**500  
EUR**

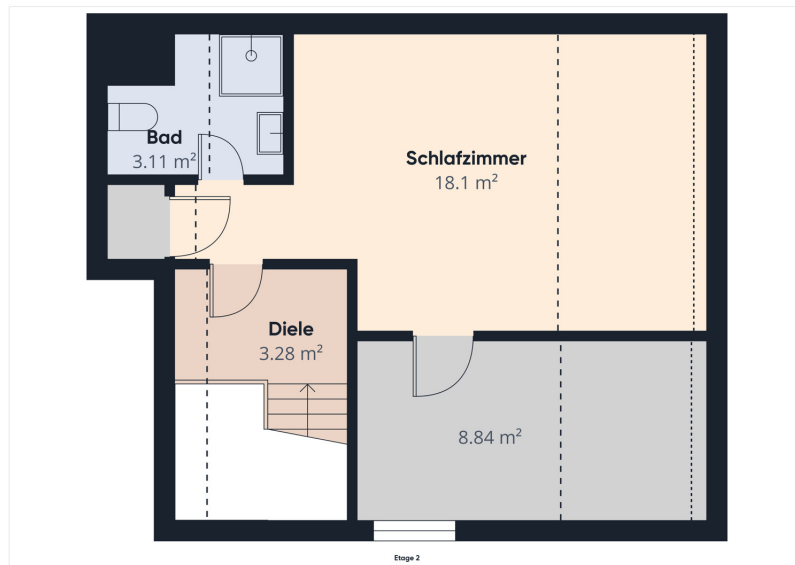
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## A first impression

A home of your own, where children's laughter echoes through the garden, school and daycare are just a short walk away, and you can unwind after work – all this awaits you in this charming end-of-terrace house in Aschaffenburg-Damm. With approximately 147 m<sup>2</sup> of living space spread across six rooms, the house offers ample room for family life – while also providing plenty of private retreats for each family member. Five bedrooms offer flexible options: from children's rooms to a home office to a guest room. The heart of the home is the bright living area with real wood parquet flooring and a high ceiling – the perfect place for cozy evenings, playing games together, or entertaining friends. Additional features include two balconies with awnings, two bathrooms with natural light, a separate guest WC, and a finished living area in the basement. A special highlight: the view from the upper balcony extends all the way to the castle – a daily delight. On the approximately 370 m<sup>2</sup> property, you can enjoy a sunny garden that offers children plenty of space to play and invites parents to relax. The covered patio will quickly become the family's favorite spot – whether for Sunday breakfast or summer barbecues. Thanks to direct access from the garage, everyday life is also convenient: groceries, bicycles, or strollers can be stored in no time. To ensure you can move in right away, the house has been continuously modernized: + new gas central heating & connections (2023) + double-glazed PVC windows (2010) + roof with new concrete tiles and insulation (2000) + attic conversion (1995) Are you interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Details of amenities

- + 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.

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## All about the location

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.

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Other information

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.

Property ID: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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