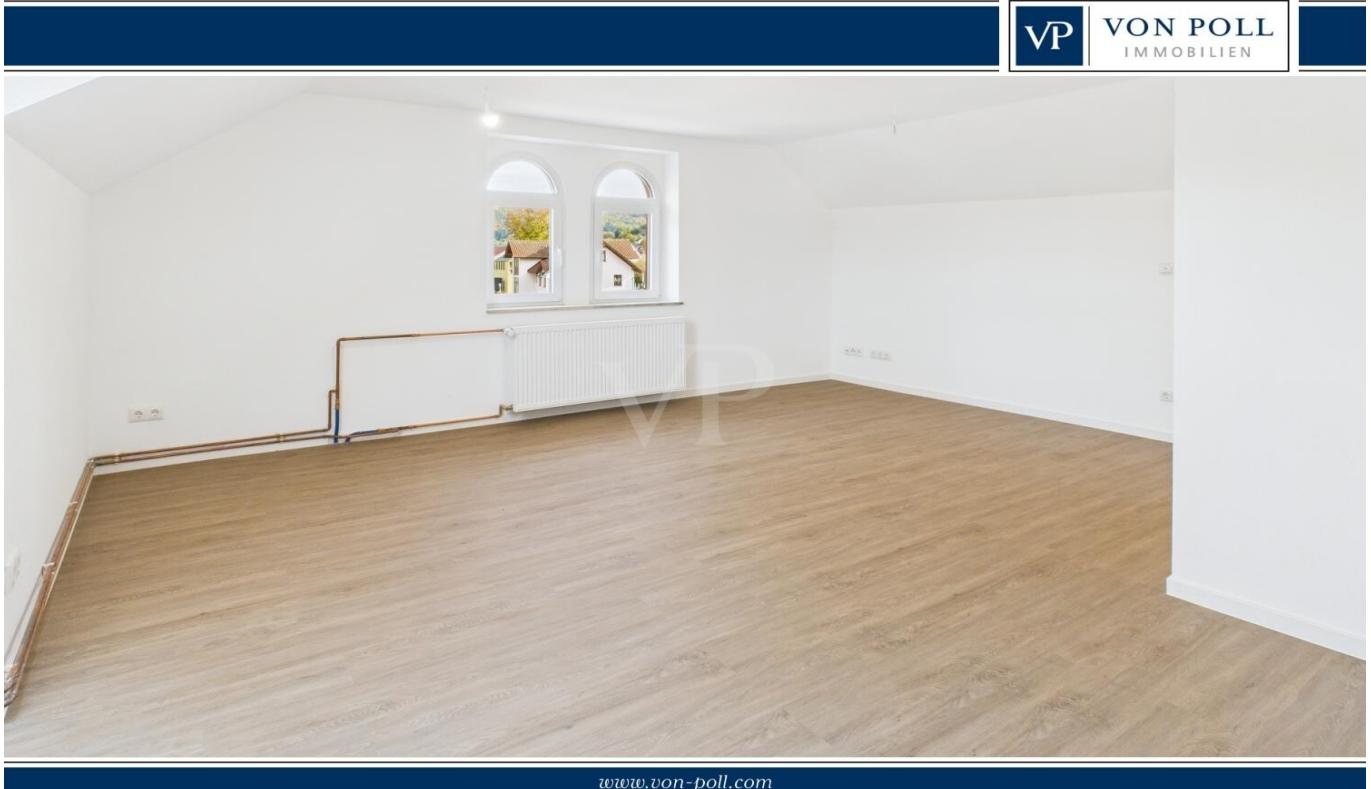


Amorbach

Charming attic flair: Stylish and completely renovated

Property ID: 25007062



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 159.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 64 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

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

Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

At a glance

Property ID	25007062
Living Space	ca. 64 m²
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1925

Purchase Price	159.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid

Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	248.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

The property



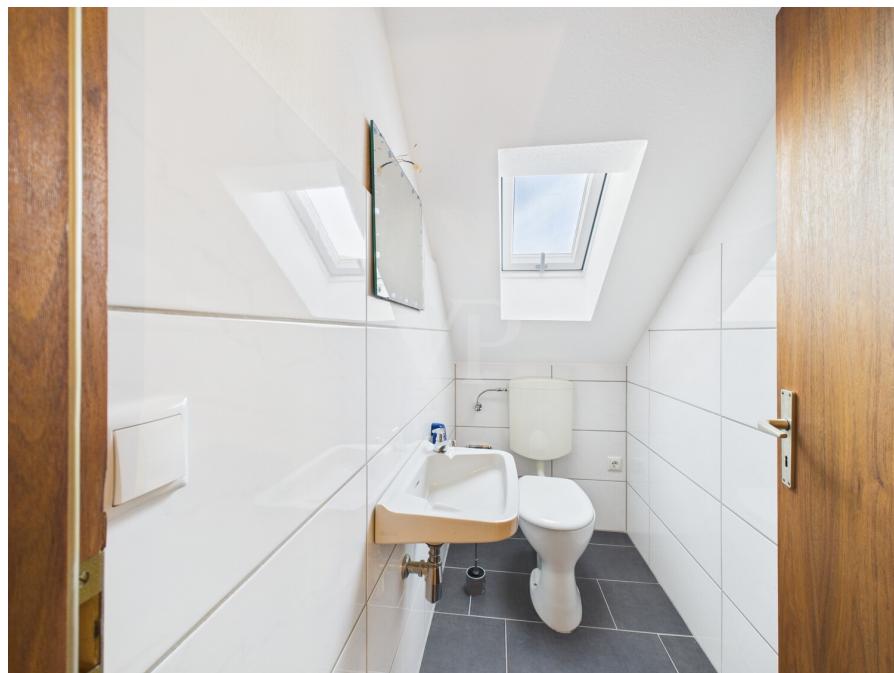
Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

The property



Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

The property



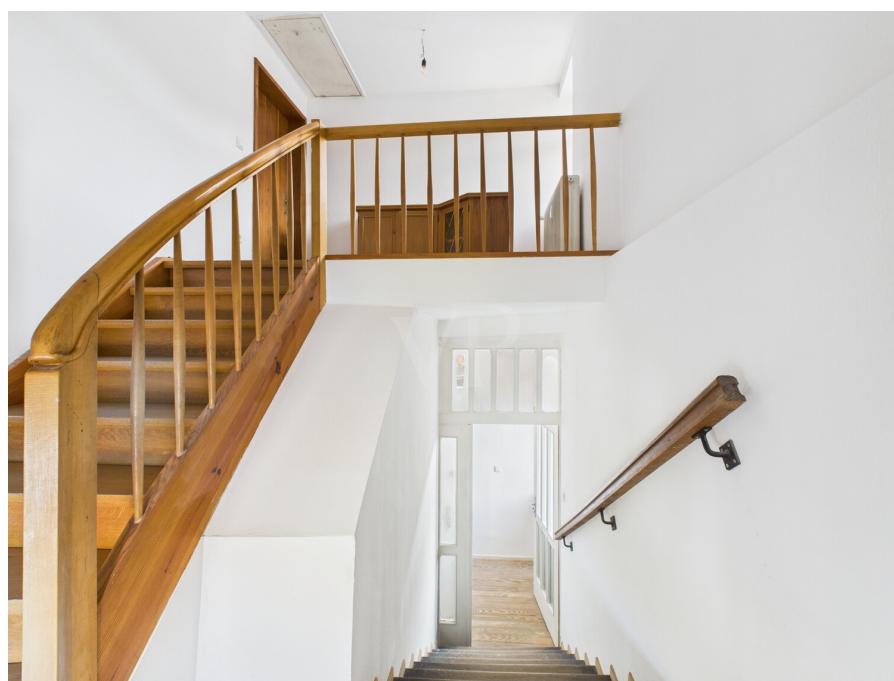
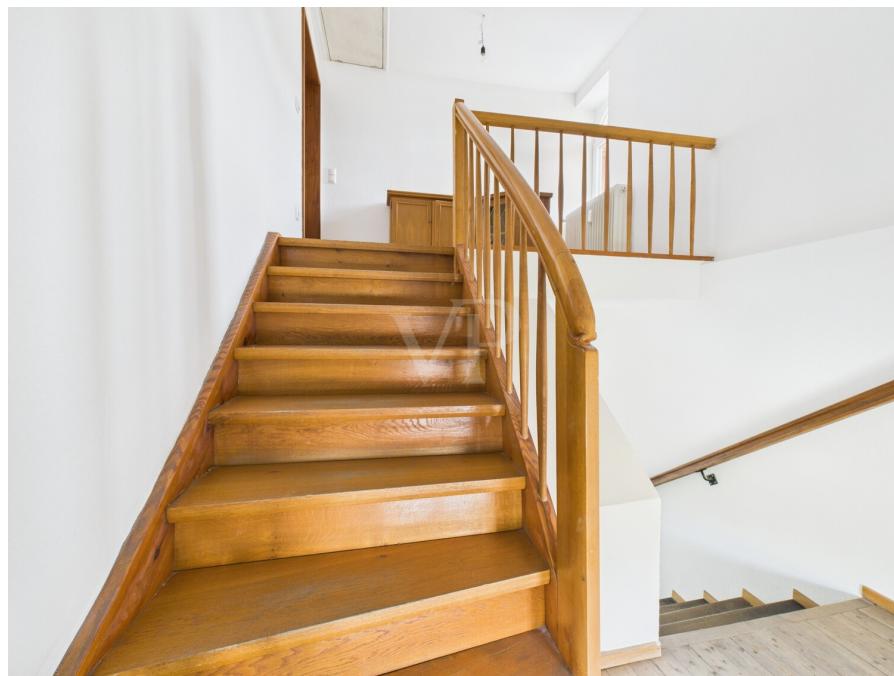
Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

The property



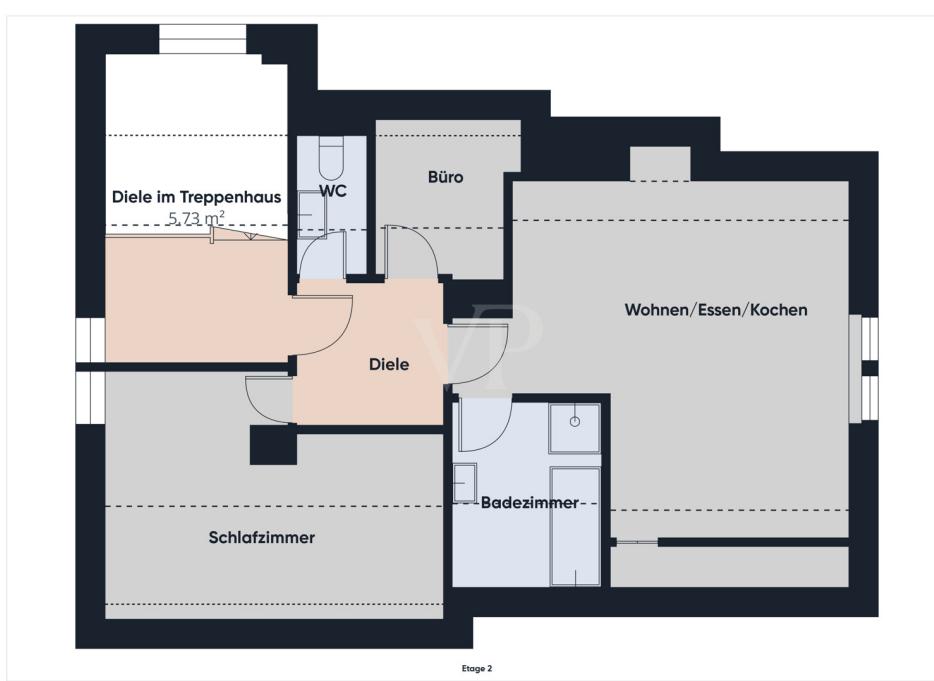
Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

The property



Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

The property



Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

A first impression

This exceptional penthouse apartment combines historic charm with state-of-the-art living comfort. Built in 1925 and completely renovated in 2018, this apartment is in pristine condition. It is located in a well-maintained multi-family building whose classic structure has been preserved and adapted to the demands of contemporary living. With approximately 64 square meters of living space and a well-designed layout, the apartment offers ample room for individuals, couples, or commuters seeking a centrally located residence. The open-plan design creates a pleasant atmosphere and invites relaxation. The heart of the apartment is the spacious living area of nearly 29 square meters, providing plenty of room for living, dining, and cooking. The smaller, semi-detached room is ideal as a study, reading nook, or for a variety of other uses – offering a real advantage in terms of flexibility for any lifestyle. The bathroom was completely redesigned during the renovation and meets modern standards. High-quality tiles, a bathtub, a walk-in shower, and elegant fixtures contribute to the harmonious overall impression. The central heating ensures comfortable warmth year-round. The entire property boasts exceptional quality: from the flooring and timeless interior doors to the modern windows, all elements have been carefully selected and coordinated. The building's location offers excellent infrastructure, with shops for daily needs, cafes, restaurants, and public transportation all within easy walking distance. In short, this fully renovated penthouse apartment offers a unique living experience that combines modern comfort with a stylish atmosphere. 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: 25007062 - 63916 Amorbach

Details of amenities

- + 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

Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

All about the location

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.

Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25007062 - 63916 Amorbach

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com