

Amorbach

## First occupancy after complete renovation: Stylish home in a historic building

*Property ID: 25007060*



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

PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,43 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25007060 - 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: 25007060 - 63916 Amorbach**

## At a glance

Property ID	25007060	Purchase Price	229.000 EUR
Living Space	ca. 83,43 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	2	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1925		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25007060 - 63916 Amorbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	248.20 kWh/m <sup>2</sup> 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: 25007060 - 63916 Amorbach

## The property



Property ID: 25007060 - 63916 Amorbach

## The property



Property ID: 25007060 - 63916 Amorbach

## The property



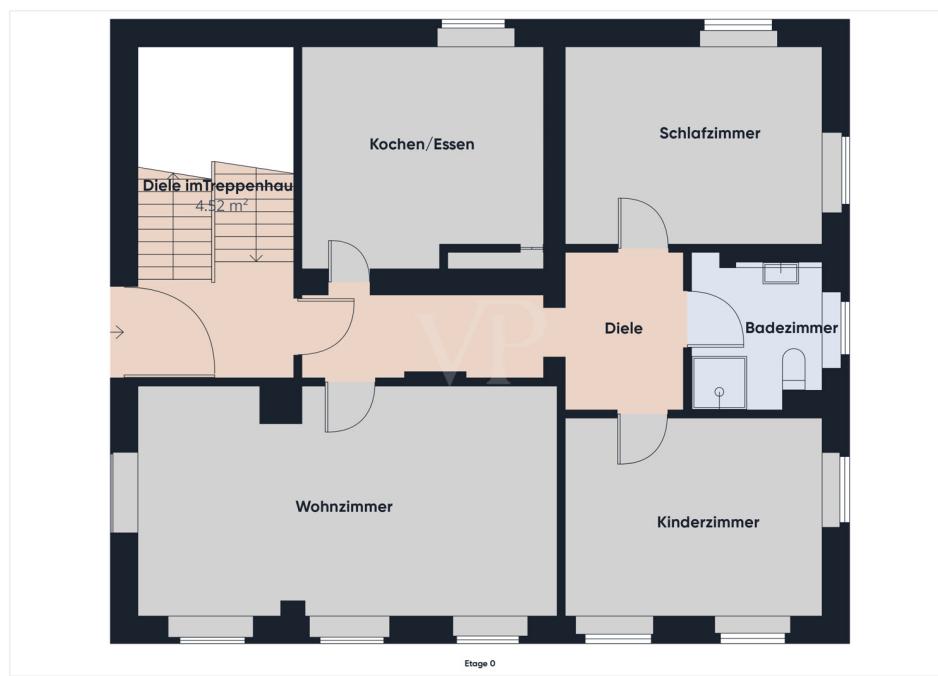
Property ID: 25007060 - 63916 Amorbach

## The property



Property ID: 25007060 - 63916 Amorbach

## The property



**Property ID: 25007060 - 63916 Amorbach**

## A first impression

This fully renovated 3-room ground-floor apartment offers approximately 83.43 m<sup>2</sup> of living space in a well-maintained multi-family building dating back to 1925. A high-quality renovation in 2024 brought the apartment up to modern standards, resulting in a sophisticated living environment that combines contemporary comfort with the charm of a historic building. The apartment boasts a well-designed floor plan. The spacious living area, with its large windows, creates a bright and welcoming atmosphere. The two bedrooms are ideal as a master bedroom and a children's room or guest room. The bathroom was completely renovated during the refurbishment. Contemporary fixtures and tasteful tile selection contribute to the timeless aesthetic. Modern central heating ensures comfortable warmth in all rooms. During the renovation, great emphasis was placed on quality materials and fittings. The electrical system meets current standards, new windows contribute to improved energy efficiency, and high-quality flooring enhances the refined ambiance. This apartment boasts a prime location with easy access to shopping, public transportation, and leisure activities. You'll benefit from excellent infrastructure connections, allowing you to reach the city center and nearby green spaces quickly. The renovations have brought the apartment a fresh start, offering state-of-the-art technology and aesthetics while preserving the charm of its 1920s architecture. The successful blend of period charm and high-end amenities makes this apartment ideal for couples, small families, or discerning individuals. 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: 25007060 - 63916 Amorbach

## Details of amenities

- + Kernsanierung incl. neuer Elektrik, Wasser- und Heizungsrohren
- + neue Fenster
- + neues Bad
- + neue Heizkörper
- + neue Bodenbeläge
- + neue Zimmertüren
- + 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 Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden

**Property ID: 25007060 - 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: 25007060 - 63916 Amorbach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 248.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 25007060 - 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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