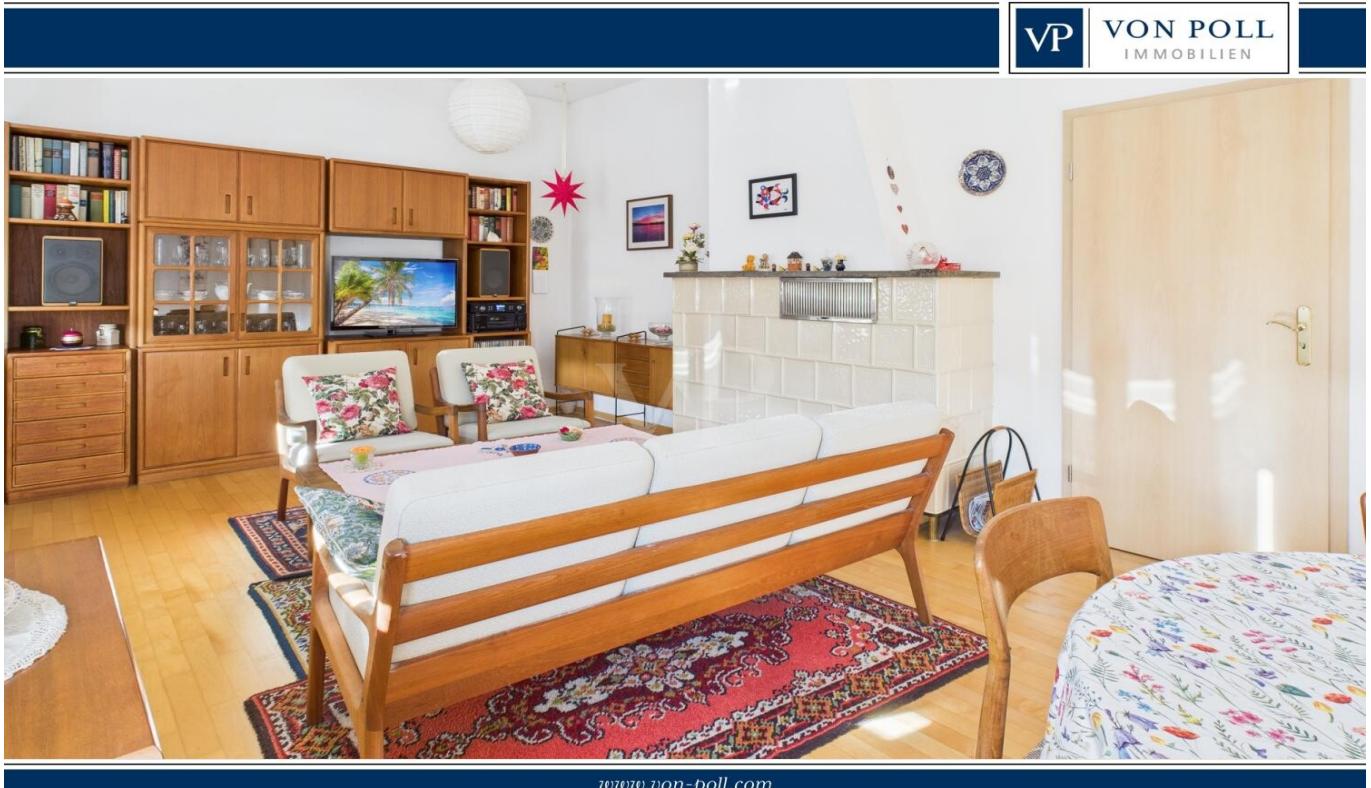


Amorbach

## Completely renovated 3-room apartment in a historic building

*Property ID: 25007061*



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

PURCHASE PRICE: 229.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25007061 - 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: 25007061 - 63916 Amorbach**

## At a glance

|                      |                          |                               |   |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25007061                 | Purchase Price                | 229.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 87,67 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                     | Equipment                     | Fireplace, Balcony  |
| Type of parking      | 1 x Garage               |                               |   |

Property ID: 25007061 - 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: 25007061 - 63916 Amorbach

## The property



Property ID: 25007061 - 63916 Amorbach

## The property



Property ID: 25007061 - 63916 Amorbach

## The property



Property ID: 25007061 - 63916 Amorbach

## The property



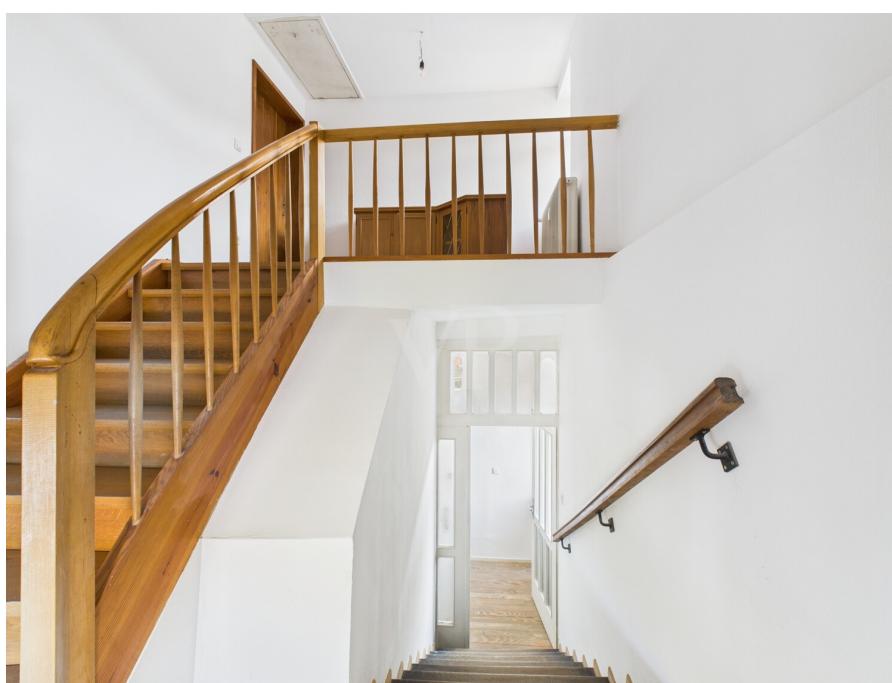
Property ID: 25007061 - 63916 Amorbach

## The property



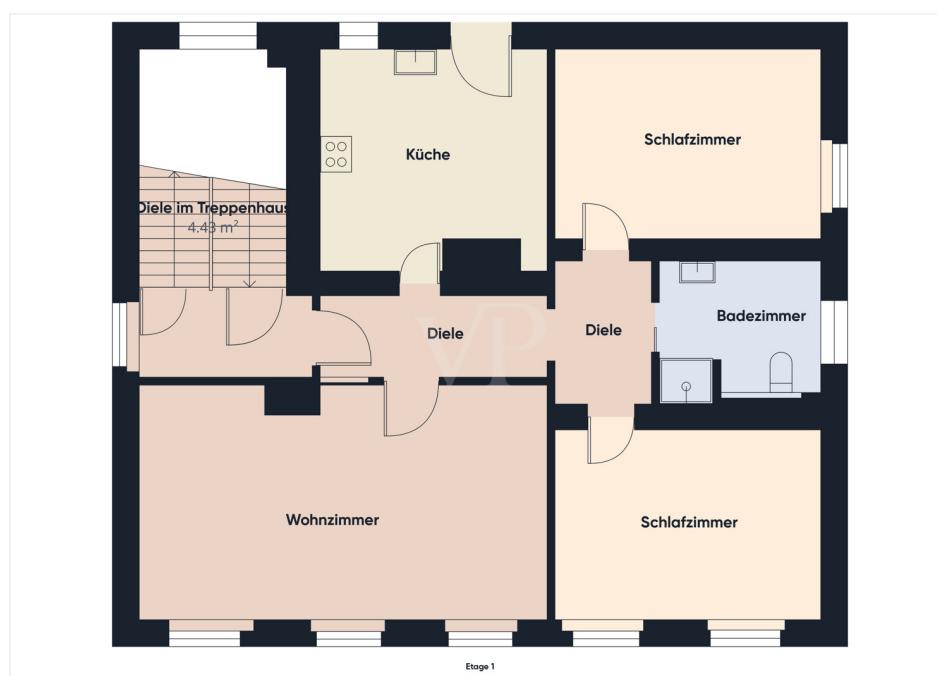
Property ID: 25007061 - 63916 Amorbach

## The property



Property ID: 25007061 - 63916 Amorbach

## The property



**Property ID: 25007061 - 63916 Amorbach**

## A first impression

This high-quality, fully renovated 3-room apartment impresses with its spaciousness, modern living comfort, and premium features. Located on the first floor of a modernized multi-family building, the apartment offers three rooms, including two inviting bedrooms, each with flexible usage options – for example, as children's rooms, guest rooms, or a home office. The generously sized living area is ideal for relaxation and entertaining family and friends. The open-plan design creates a welcoming atmosphere. The bright bathroom features modern fixtures, a walk-in shower, and timeless ceramics. High-quality fittings and tasteful tiles complete the harmonious overall look. The well-planned kitchen allows for the easy integration of all kitchen units and appliances. Here, culinary creativity and social interaction can be combined in a pleasant atmosphere. The currently installed kitchen belongs to the tenant. Large windows flood the living spaces with natural light, creating a bright and inviting ambiance. High-quality flooring lends the entire apartment a stylish and well-maintained character. Modern central heating technology ensures a comfortable indoor climate year-round. The apartment is located in a sought-after residential area. Shops for daily needs, schools, kindergartens, and public transportation are all within easy reach. Short distances to green spaces and convenient access to the city center offer ideal conditions for a high quality of life and ease of everyday living. 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: 25007061 - 63916 Amorbach

## Details of amenities

- + Kernsanierung incl. neuer Elektrik, Wasser- und Heizungsrohren
- + neue Fenster
- + neues Bad
- + neue Heizkörper
- + neue Bodenbeläge
- + Aufarbeitung Parkett im Wohnzimmer
- + 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 Verblendung Heizungsrohre DG
- + 2025 Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden

**Property ID: 25007061 - 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: 25007061 - 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.

**Property ID: 25007061 - 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)