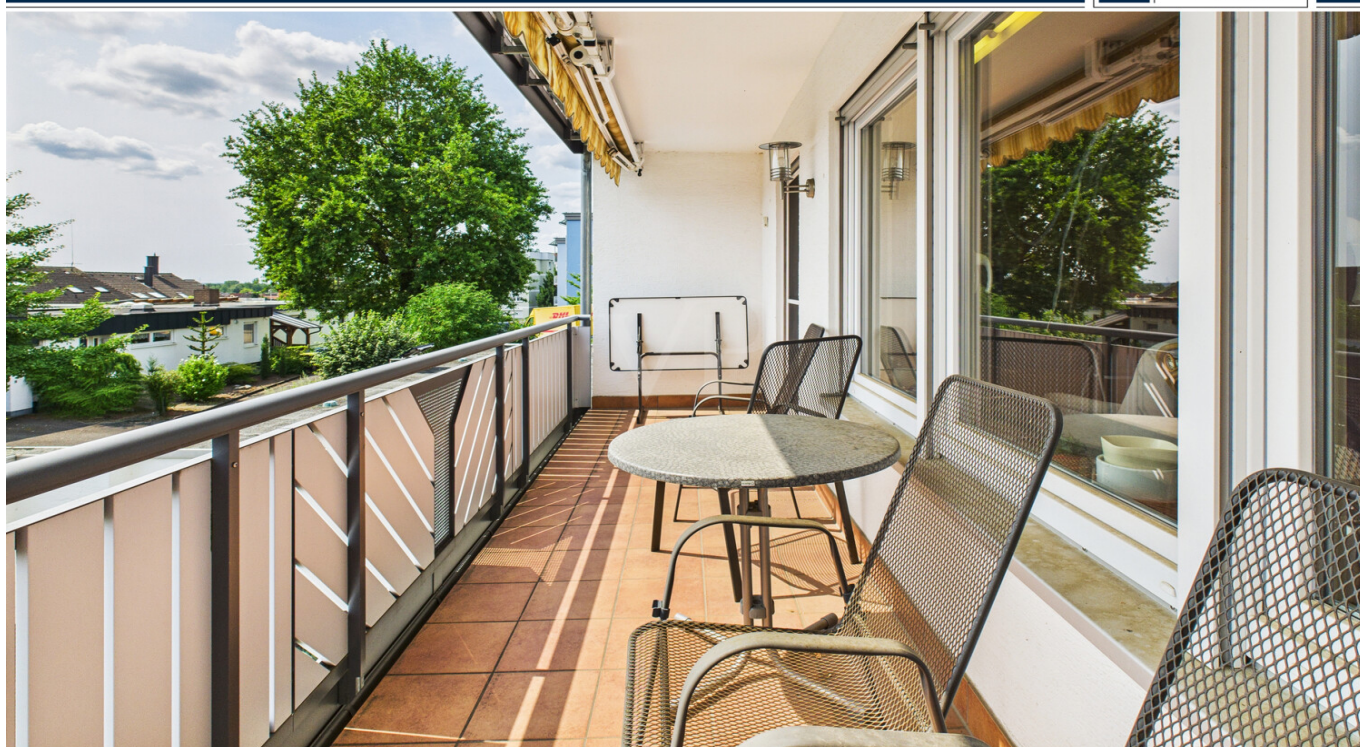


Aschaffenburg / Damm

Hay más de lo que parece: una sólida casa adosada en una buena ubicación.

Número de propiedad: 25007038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147,37 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 371 m²

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

De un vistazo

Número de propiedad	25007038
Superficie habitable	ca. 147,37 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	485.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	181.65 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



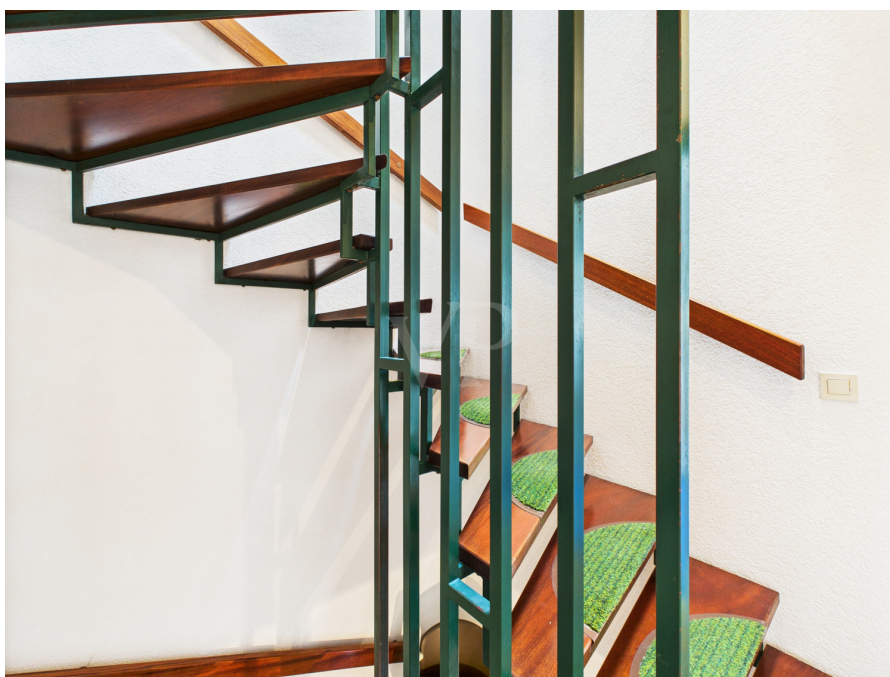
Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La propiedad



**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.von-poll.de/aschaffenburg

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Una primera impresión

Un hogar propio, donde las risas de los niños resuenan en el jardín, la escuela y la guardería están a un paso, y donde podrá relajarse después del trabajo: todo esto le espera en esta encantadora casa adosada en Aschaffenburg-Damm. Con aproximadamente 147 m² de espacio habitable distribuidos en seis habitaciones, la casa ofrece amplio espacio para la vida familiar, a la vez que ofrece numerosos rincones privados para cada miembro de la familia. Cinco dormitorios ofrecen opciones versátiles: desde habitaciones infantiles hasta despachos y habitaciones de invitados. El corazón de la casa es el luminoso salón con suelo de parquet de madera auténtica y techos altos, el lugar perfecto para disfrutar de agradables veladas, jugar juntos o recibir amigos. Otras características incluyen dos balcones con toldos, dos baños con luz natural, un aseo de invitados independiente y una sala de estar completa en el sótano. Un punto culminante especial: la vista desde el balcón superior se extiende hasta el castillo, una delicia diaria. En la propiedad de aproximadamente 370 m², podrá disfrutar de un soleado jardín que ofrece a los niños mucho espacio para jugar e invita a los padres a relajarse. El patio cubierto se convertirá rápidamente en el rincón favorito de la familia, ya sea para el desayuno del domingo o para las barbacoas de verano. Gracias al acceso directo desde el garaje, la vida diaria también es cómoda: podrá guardar la compra, las bicicletas o los cochecitos de bebé en un abrir y cerrar de ojos. Para garantizar que pueda mudarse de inmediato, la casa se ha modernizado continuamente: + nueva calefacción central de gas y conexiones (2023) + ventanas de PVC con doble acristalamiento (2010) + techo con tejas de hormigón y aislamiento nuevos (2000) + reforma del ático (1995). ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Detalles de los servicios

- + 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.

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 181.65 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com