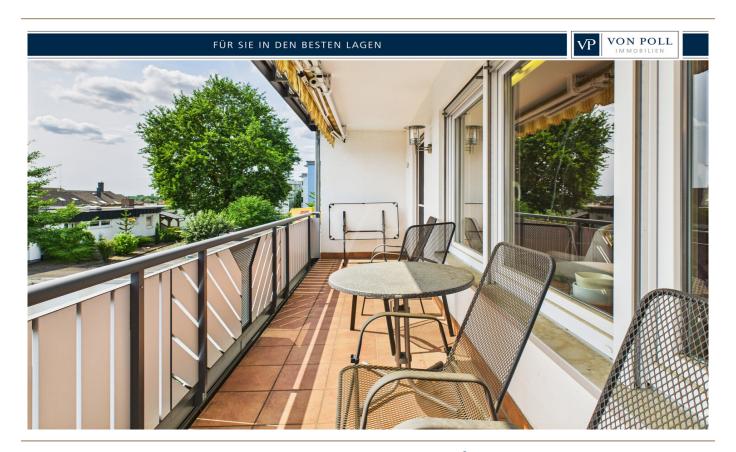


#### **Aschaffenburg / Damm**

# Hier steckt mehr drin – solides Reihenendhaus in guter Lage

Número de propiedad: 25007038



PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 147,37 m $^2$  • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 371 m $^2$ 



- 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



#### De un vistazo

Número de propiedad	25007038
Superficie habitable	ca. 147,37 m <sup>2</sup>
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



# Datos energéticos

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

Certificado energético
181.65 kWh/m²a
F
1975











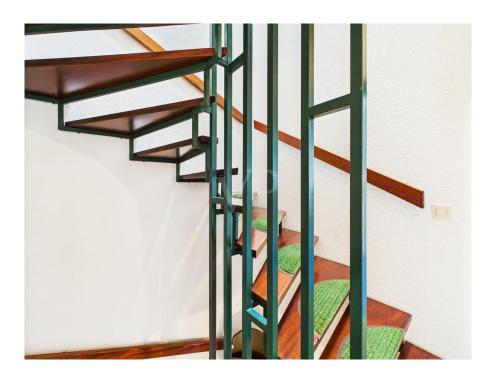








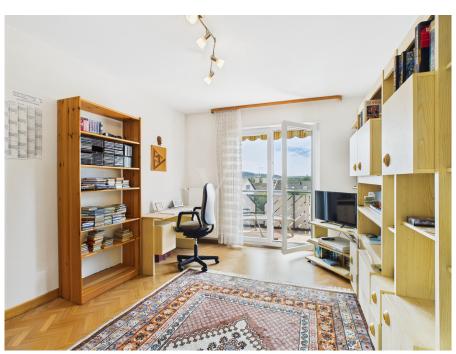












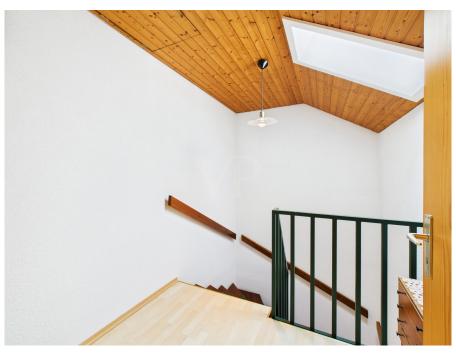
































### Planos de planta









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.



### Una primera impresión

Ein eigenes Zuhause, in dem Kinderlachen durch den Garten klingt, die Wege zur Schule oder Kita kurz sind und Sie nach Feierabend in Ruhe durchatmen können – all das finden Sie in diesem charmanten Reihenendhaus in Aschaffenburg-Damm.

Mit ca. 147 m² Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmer, bietet das Haus viel Raum für das gemeinsame Miteinander – und gleichzeitig genügend Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. 5 Schlafzimmer eröffnen flexible Möglichkeiten: vom Kinderzimmer über das Homeoffice bis zum Gästezimmer.

Das Herzstück ist der helle Wohnbereich mit Echtholzparkett und hoher Decke – der perfekte Ort für gemütliche Abende, gemeinsames Spielen oder Feste mit Freunden.

#### Das gewisse Extra:

Zwei Balkone mit Markisen, zwei Tageslichtbäder, ein separates Gäste-WC und ein wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Untergeschoss runden das Haus ab. Ein besonderes Highlight: Vom oberen Balkon schweift der Blick bis zum Schloss – ein täglicher Genuss.

Auf dem ca. 370 m² großen Grundstück genießen Sie einen sonnigen Garten, der Kindern Platz zum Toben bietet und Eltern zum Entspannen einlädt. Der überdachte Freisitz wird schnell zum Lieblingsplatz der Familie – ob fürs Sonntagsfrühstück oder den Grillabend im Sommer. Dank direktem Zugang von der Garage aus wird auch der Alltag praktisch: Einkäufe, Fahrräder oder Kinderwagen sind im Handumdrehen verstaut.

Damit Sie sofort starten können, wurde das Haus laufend modernisiert:

- + neue Gaszentralheizung & Anschlüsse (2023)
- + Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2010)
- + Dach mit neuen Betonziegeln und Isolierung (2000)
- + Dachgeschossausbau (1995)

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!



#### 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.



#### 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.



#### 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 It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



#### 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