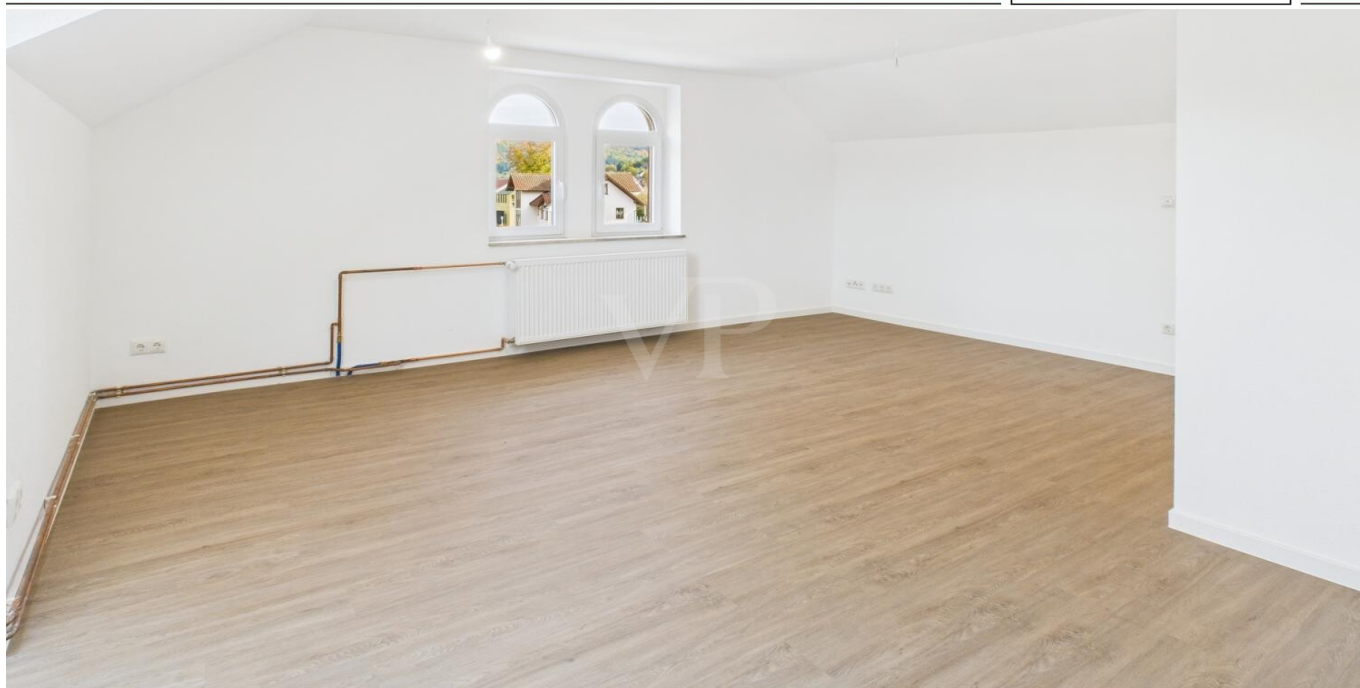


Amorbach

Encantador ático con estilo: elegante y completamente renovado

Número de propiedad: 25007062



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 159.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 64 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

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

Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

De un vistazo

Número de propiedad	25007062	Precio de compra	159.000 EUR
Superficie habitable	ca. 64 m²	Piso	Ático
Habitaciones	2.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	1		
Baños	1		
Año de construcción	1925	Modernización / Rehabilitación	2024
		Estado de la propiedad	Estructura
		Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	30.10.2035
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	248.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1925

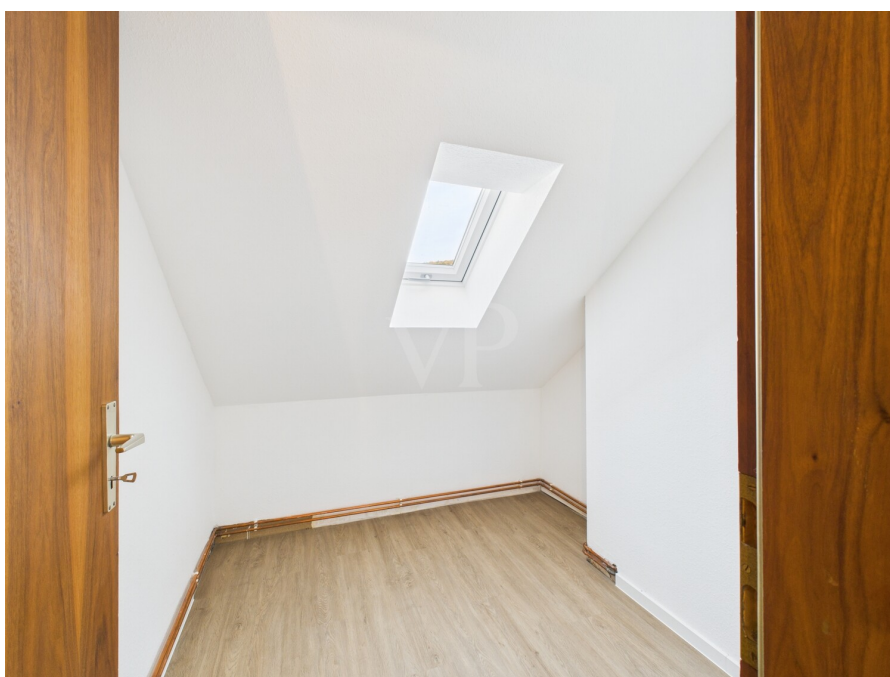
Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

La propiedad



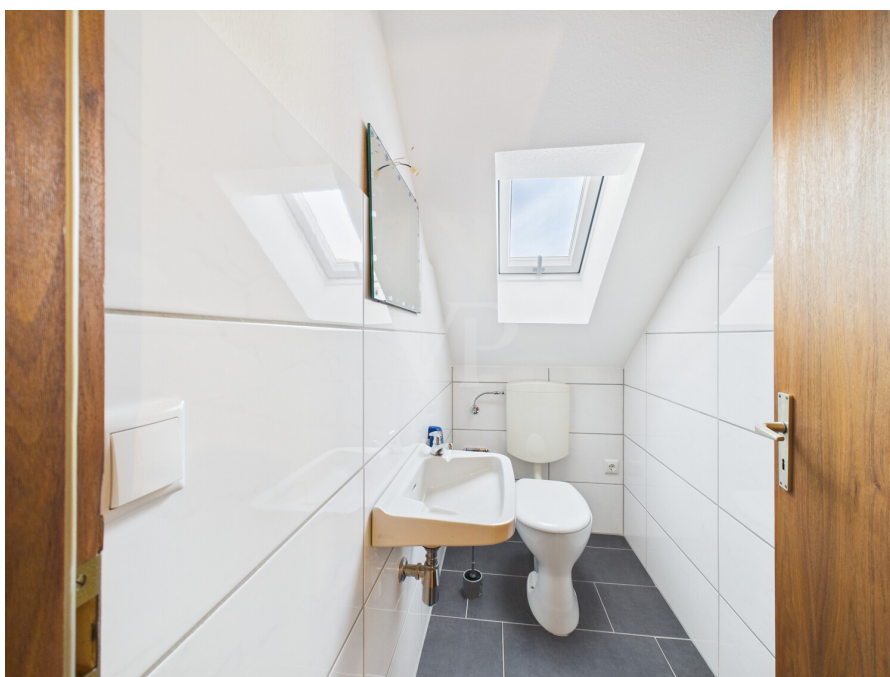
Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

La propiedad



Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

La propiedad



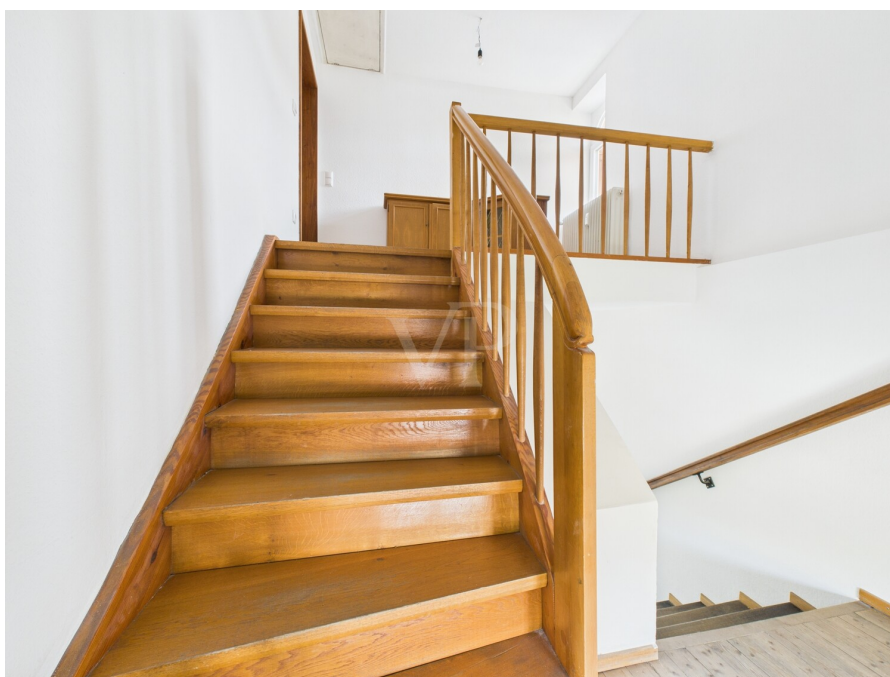
Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

La propiedad



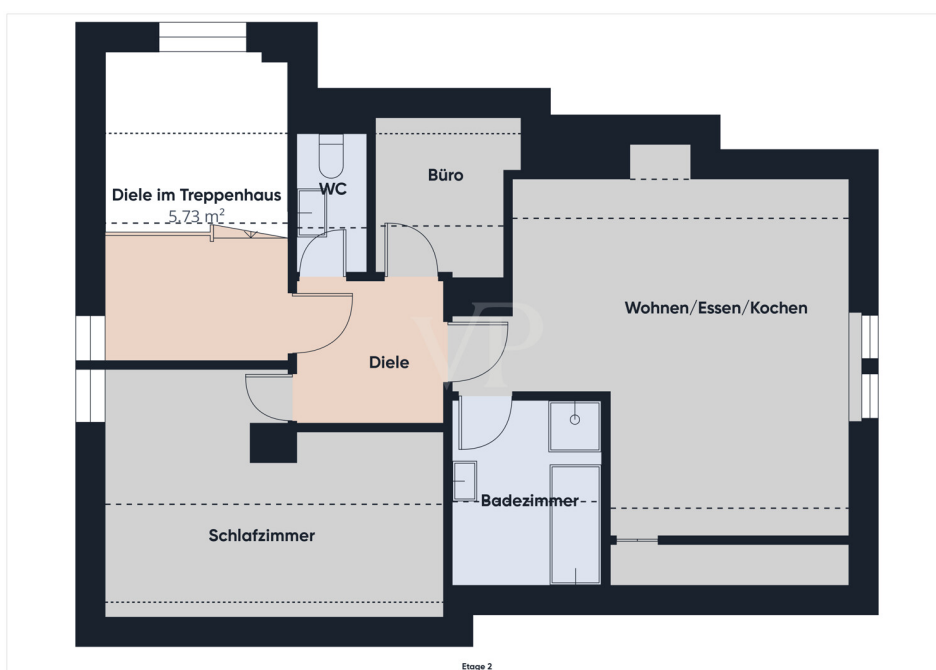
Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

La propiedad



Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

La propiedad



Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

Una primera impresión

Este excepcional ático combina el encanto histórico con la comodidad de un hogar moderno. Construido en 1925 y completamente renovado en 2018, se encuentra en un impecable estado. Se encuentra en un edificio multifamiliar bien mantenido, cuya estructura clásica se ha conservado y adaptado a las exigencias de la vida contemporánea. Con aproximadamente 64 metros cuadrados de espacio habitable y una distribución impecable, el apartamento ofrece amplio espacio para personas, parejas o personas que viajan diariamente al trabajo y buscan una residencia céntrica. Su diseño diáfano crea un ambiente agradable e invita a la relajación. El corazón del apartamento es la espaciosa sala de estar de casi 29 metros cuadrados, que ofrece amplio espacio para sala de estar, comedor y cocina. La habitación adosada, más pequeña, es ideal como estudio, rincón de lectura o para diversos usos, ofreciendo una gran flexibilidad para cualquier estilo de vida. El baño se rediseñó por completo durante la renovación y cumple con los estándares modernos. Azulejos de alta calidad, bañera, ducha a ras de suelo y elegantes griferías contribuyen a la armoniosa impresión general. La calefacción central garantiza una temperatura agradable durante todo el año. Toda la propiedad presume de una calidad excepcional: desde los suelos y las puertas interiores atemporales hasta las modernas ventanas, todos los elementos han sido cuidadosamente seleccionados y coordinados. La ubicación del edificio ofrece una excelente infraestructura, con tiendas para las necesidades diarias, cafeterías, restaurantes y transporte público a poca distancia a pie. En resumen, este ático completamente renovado ofrece una experiencia de vida única que combina el confort moderno con un ambiente elegante. ¿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: 25007062 - 63916 Amorbach

Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

Todo sobre la ubicación

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 farbenprächtigen 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.

Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

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.

Número de propiedad: 25007062 - 63916 Amorbach

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