

Amorbach

## Primera ocupación después de una renovación completa: elegante casa en un edificio histórico

Número de propiedad: 25007060



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

PRECIO DE COMPRA: 229.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 83,43 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25007060 - 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: 25007060 - 63916 Amorbach

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25007060                 |
| Superficie habitable | ca. 83,43 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 3                        |
| Dormitorios          | 2                        |
| Baños                | 1                        |
| Año de construcción  | 1925                     |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje               |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 229.000 EUR   |
| Piso                           | Planta baja   |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024  |
| Estado de la propiedad         | Estructura  |
| Método de construcción         | Sólido  |

Número de propiedad: 25007060 - 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: 25007060 - 63916 Amorbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25007060 - 63916 Amorbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25007060 - 63916 Amorbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25007060 - 63916 Amorbach

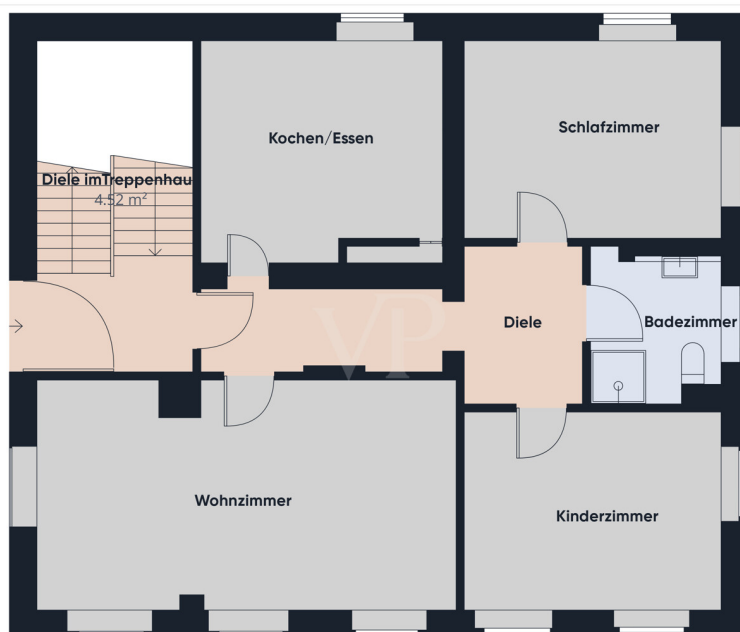
## La propiedad





Número de propiedad: 25007060 - 63916 Amorbach

## La propiedad



Etage 0

Número de propiedad: 25007060 - 63916 Amorbach

## Una primera impresión

Este apartamento de 3 habitaciones en planta baja, completamente renovado, ofrece aproximadamente 83,43 m² de espacio habitable en un edificio plurifamiliar bien mantenido que data de 1925. Una renovación de alta calidad en 2024 lo adaptó a los estándares modernos, creando un ambiente sofisticado que combina el confort contemporáneo con el encanto de un edificio histórico. El apartamento cuenta con una distribución impecable. El amplio salón, con sus grandes ventanales, crea un ambiente luminoso y acogedor. Los dos dormitorios son ideales como dormitorio principal, habitación infantil o habitación de invitados. El baño se renovó por completo durante la reforma. Los accesorios contemporáneos y la cuidada selección de azulejos contribuyen a su estética atemporal. La moderna calefacción central garantiza una calidez confortable en todas las habitaciones. Durante la renovación, se priorizó la calidad de los materiales y accesorios. El sistema eléctrico cumple con las normas actuales, las nuevas ventanas contribuyen a una mayor eficiencia energética y los suelos de alta calidad realzan el ambiente refinado. Este apartamento goza de una ubicación privilegiada con fácil acceso a tiendas, transporte público y actividades de ocio. Disfrutará de excelentes conexiones de infraestructura, lo que le permitirá llegar rápidamente al centro de la ciudad y a las zonas verdes cercanas. Las reformas han renovado el apartamento, ofreciendo tecnología y estética de vanguardia, a la vez que conserva el encanto de su arquitectura de la década de 1920. La acertada combinación de encanto de época y comodidades de alta gama lo convierte en el apartamento ideal para parejas, familias pequeñas o personas con gustos exigentes. ¿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: 25007060 - 63916 Amorbach

## Detalles de los servicios

- + 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

Número de propiedad: 25007060 - 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: 25007060 - 63916 Amorbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25007060 - 63916 Amorbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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