

## Aschaffenburg

Exclusivas unidades residenciales en el 4to piso,  
completamente renovadas y listas para ocupar.

Número de propiedad: 25007025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 440.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

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

Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## De un vistazo

|                      |                                                       |
|----------------------|-------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25007025                                              |
| Superficie habitable | ca. 77 m²                                             |
| Piso                 | 4                                                     |
| Habitaciones         | 3                                                     |
| Dormitorios          | 2                                                     |
| Baños                | 1                                                     |
| Año de construcción  | 1973                                                  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 15000 EUR (Venta) |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 440.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Piso                                                                      |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Cocina empotrada, Balcón                                                  |

Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 22.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 70.60 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1973                   |

Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## 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.

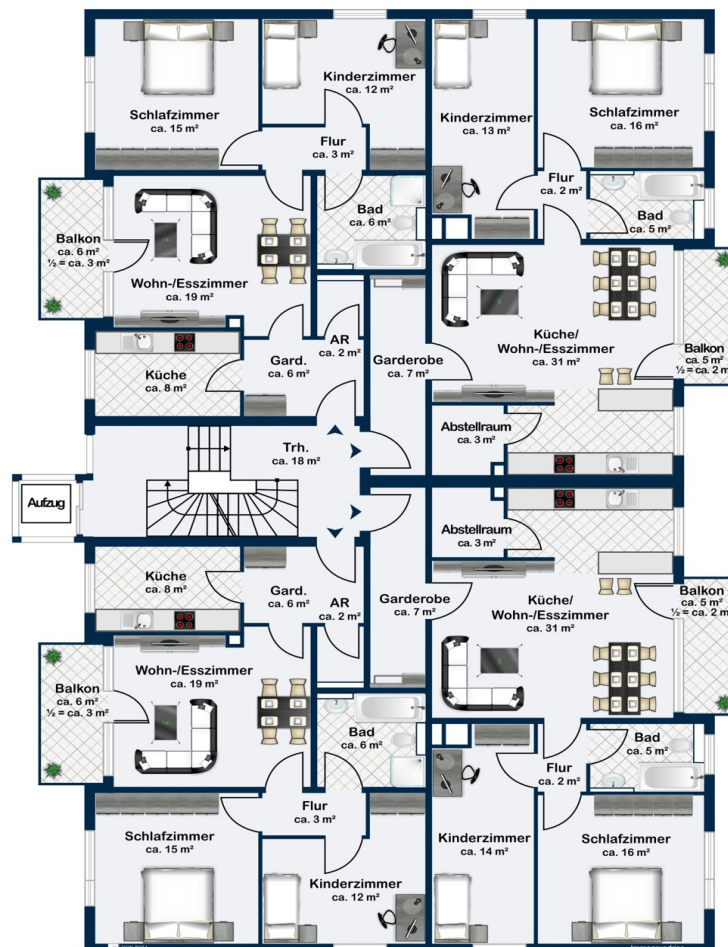
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## 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: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## Una primera impresión

Se venden cuatro apartamentos de alta calidad, completamente renovados, en la cuarta planta de un edificio multifamiliar en perfecto estado. Cada unidad ofrece un confort moderno, planos de planta bien diseñados y estancias luminosas, ideales para propietarios o inversores. Resumen de detalles: + Número de apartamentos: 4 + Precio de compra por unidad: 440.000 € + Una plaza de aparcamiento (por unidad): 15.000 € Características: + Balcón en cada unidad + Amplia reforma (electricidad, fontanería, suelos, ventanas, etc.) + Ambiente luminoso y moderno + Ubicación: Cuarta planta, ascensor disponible. Los apartamentos combinan la vida urbana con una alta calidad de vida. Gracias a la reforma, todos los apartamentos cumplen los estándares de obra nueva. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su contacto!

Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

Número de propiedad: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25007025 - 63743 Aschaffenburg

## 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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