

Goldbach

Naturnah wohnen und doch in nur 5 Minuten auf der A3

Número de propiedad: 26007018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73,32 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

- 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: 26007018 - 63773 Goldbach

De un vistazo

Número de propiedad	26007018	Precio de compra	285.000 EUR
Superficie habitable	ca. 73,32 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2.5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1991	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	107.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	16.02.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

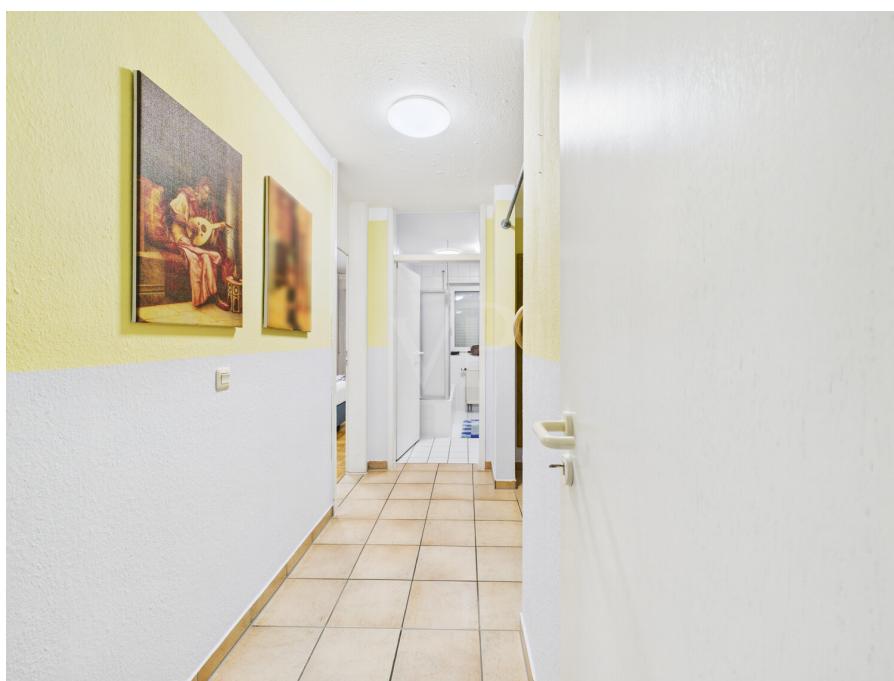
Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

La propiedad



Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

La propiedad



Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

La propiedad



Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

La propiedad



Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

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: 26007018 - 63773 Goldbach

Una primera impresión

Sie möchten ruhig im Grünen wohnen und gleichzeitig in wenigen Minuten auf der A3 sein? Dann bietet Ihnen diese 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eine ideale Kombination aus Natur und optimaler Erreichbarkeit.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Räume.

Das Tageslichtbad ist nach Osten ausgerichtet – hier starten Sie mit Morgensonnen in den Tag. Auch das Schlafzimmer liegt zur ruhigen Ostseite mit Blick in Richtung Wald. Der Erker mit festen Glaselementen sorgt für eine angenehme Lichtstimmung. Parkettboden im Schlafzimmer verleiht dem Raum eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Die Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und funktional geschnitten. Sie bietet Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Ein praktischer Abstellraum mit eingebauten Regalen sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und Westausrichtung. Durch die große Balkontür gelangen Sie auf die Loggia. Ab dem frühen Nachmittag genießen Sie hier sonnige Stunden und einen entspannten Blick ins Grüne.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großen gemeinschaftlichen Trockenraum, einen geräumigen gefliesten Kellerraum sowie einen Außenstellplatz direkt vor dem Haus und eine Garage. Ein Grillplatz hinter dem Haus sowie die gepflegte Außenanlage runden das Gesamtbild ab.

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!

Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

Detalles de los servicios

- + beste Lage
- + inklusive großer Loggia
- + inklusive Einbauküche
- + inklusive Stellplatz und Garage
- uvm.

Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Waldrandlage von Goldbach – einer der gefragtesten Wohnlagen im Raum Aschaffenburg. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Direkt vor Ihrer Haustür beginnen Spazier- und Joggingwege im angrenzenden Waldgebiet. Ob morgendliche Laufrunde, entspannter Abendspaziergang oder einfach frische Luft nach einem Arbeitstag – die Natur ist hier Ihr unmittelbarer Nachbar.

Gleichzeitig erreichen Sie die Autobahn A3 in nur ca. 5 Minuten. Aschaffenburg ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Damit ist die Lage ideal für Berufspendler in Richtung Frankfurt oder Würzburg.

Goldbach selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés. Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in komfortabler Nähe.

Die Kombination aus ruhiger, gepflegter Wohnlage am Grünen und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Flexibilität legen.

Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 26007018 - 63773 Goldbach

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