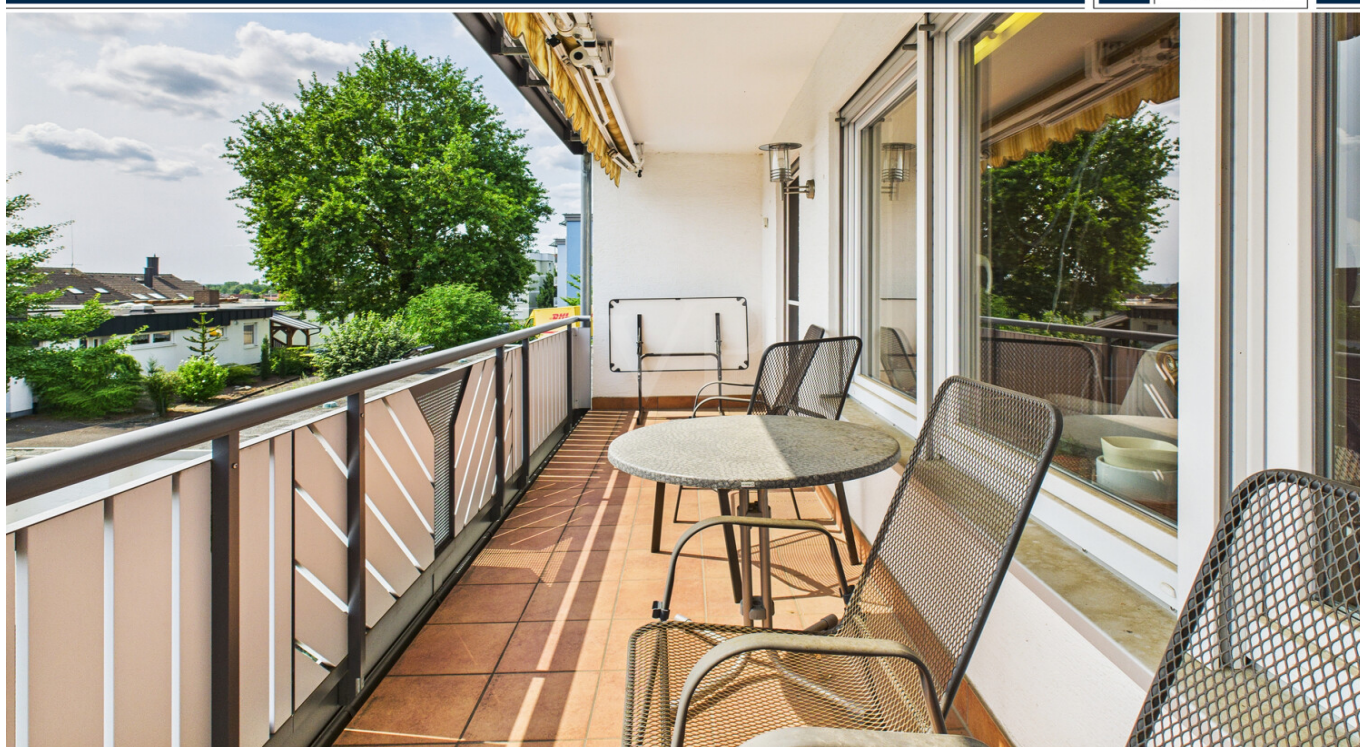


Aschaffenburg / Damm

Il y a plus que ce que l'on voit au premier abord –  
une solide maison mitoyenne dans un bon  
emplacement

CODE DU BIEN: 25007038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 147,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 371 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007038
Surface habitable	ca. 147,37 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	485.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	181.65 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1975



CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





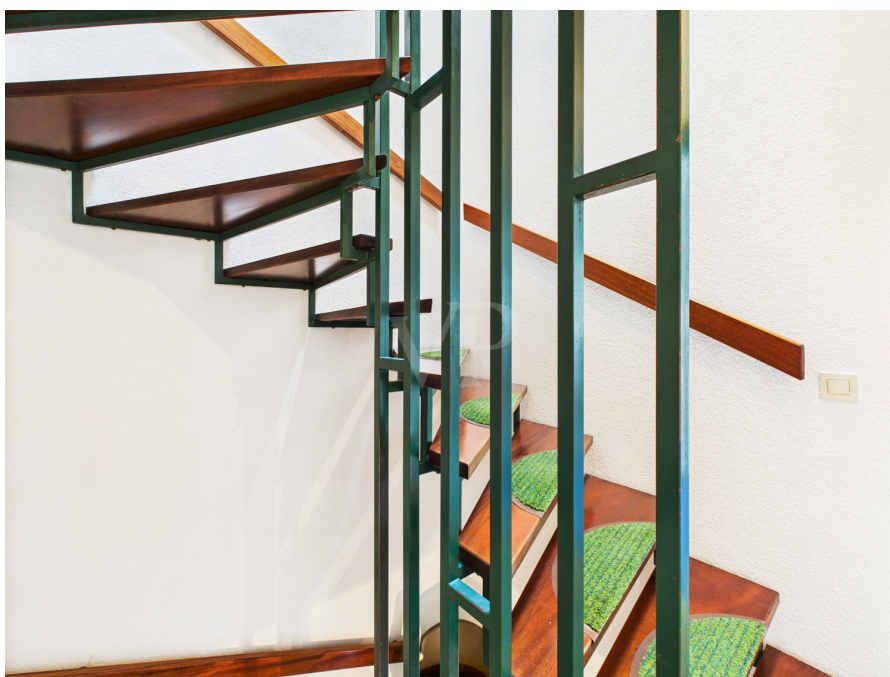
CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



**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.

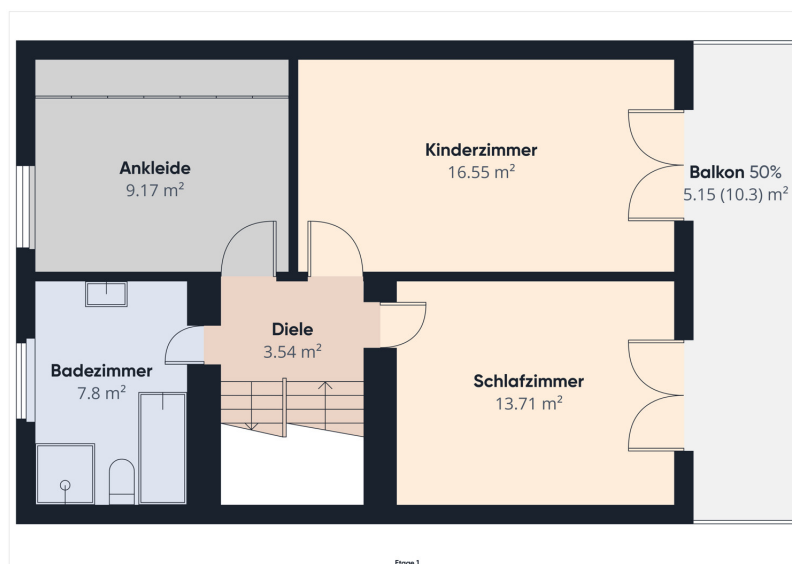
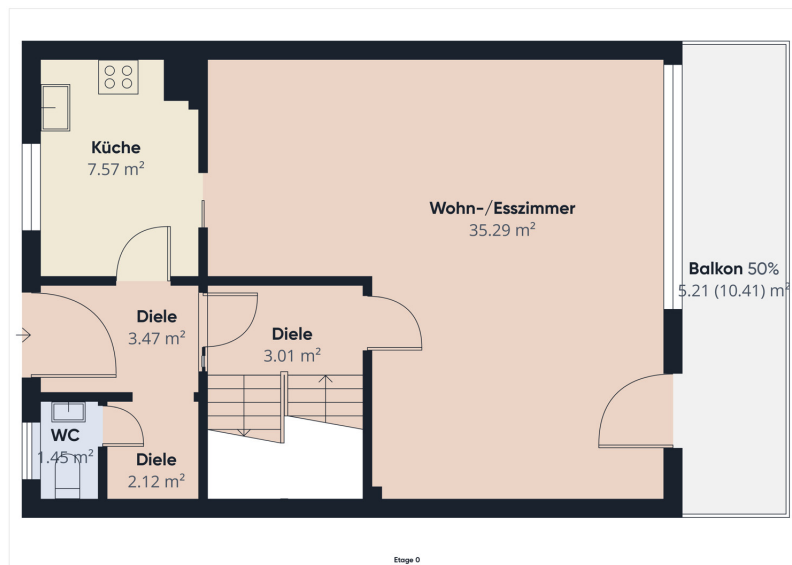
**500  
EUR**

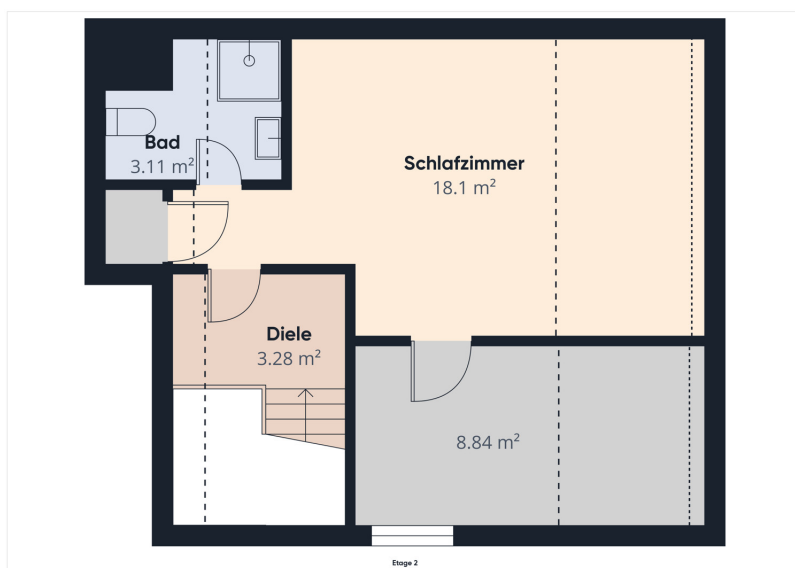
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Une première impression

Une maison rien qu'à vous, où les rires des enfants résonnent dans le jardin, où l'école et la crèche sont à deux pas, et où vous pourrez vous détendre après le travail : tout cela vous attend dans cette charmante maison mitoyenne d'Aschaffenburg-Damm. Avec environ 147 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur six pièces, la maison offre un espace généreux pour la vie de famille, tout en préservant l'intimité de chacun. Cinq chambres offrent de multiples possibilités : chambres d'enfants, bureau ou chambre d'amis. Le cœur de la maison est un séjour lumineux avec parquet en bois massif et haut plafond : l'endroit idéal pour des soirées chaleureuses, des jeux en famille ou pour recevoir des amis. Parmi les autres atouts, citons deux balcons avec stores, deux salles de bains baignées de lumière naturelle, des toilettes séparées et un espace de vie aménagé au sous-sol. Un point fort : la vue depuis le balcon supérieur s'étend jusqu'au château – un véritable enchantement au quotidien. Sur cette propriété d'environ 370 m<sup>2</sup>, vous profiterez d'un jardin ensoleillé offrant aux enfants un vaste espace de jeux et aux parents un havre de paix. La terrasse couverte deviendra vite le lieu de prédilection de la famille, que ce soit pour le brunch du dimanche ou les barbecues d'été. Grâce à un accès direct depuis le garage, le quotidien est également facilité : courses, vélos ou poussettes y trouveront leur place en un clin d'œil. Pour vous permettre d'emménager immédiatement, la maison a fait l'objet de rénovations régulières : chauffage central au gaz et raccordements neufs (2023), fenêtres PVC double vitrage (2010), toiture avec tuiles béton et isolation neuves (2000), combles aménagés (1995). Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

**CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Détails des commodités

- + 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.

**CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. 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 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.

**CODE DU BIEN: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

**Tel.:** +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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