Amorbach

Un charme fou sous les combles : élégant et entièrement rénové

CODE DU BIEN: 25007062

PRIX D'ACHAT: 159.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 64 m^2 • **PIÈCES:** 2.5

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

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

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007062
Surface habitable	ca. 64 m²
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1925

Prix d'achat	159.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.10.2035
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	248.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1925

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

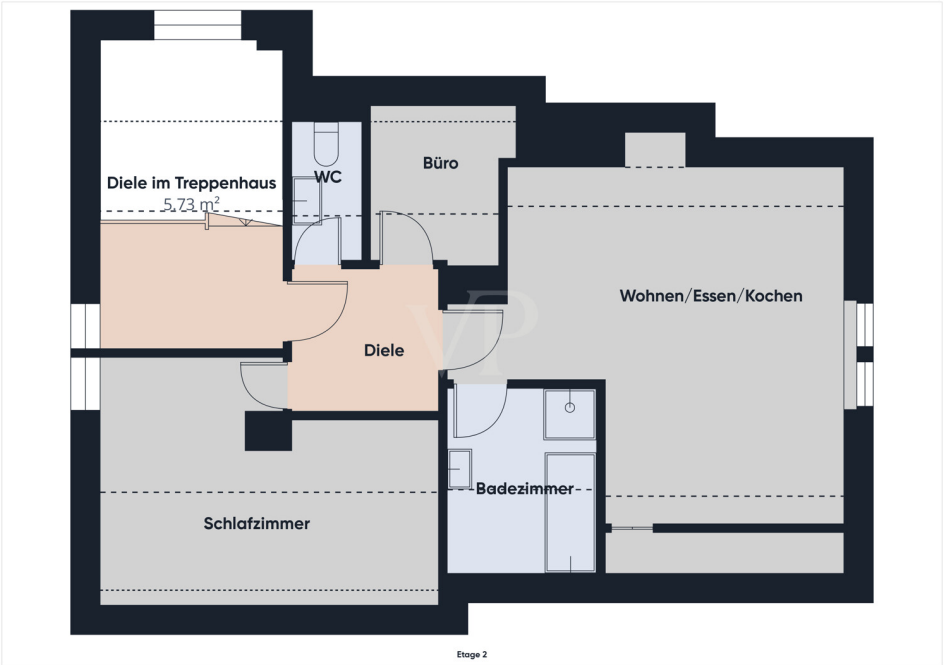
La propriété

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

La propriété

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

Une première impression

Ce penthouse exceptionnel allie le charme de l'histoire au confort moderne. Construit en 1925 et entièrement rénové en 2018, cet appartement est en parfait état. Il se situe dans un immeuble collectif bien entretenu, dont la structure classique a été préservée et adaptée aux exigences de la vie contemporaine. Avec environ 64 mètres carrés de surface habitable et un agencement bien pensé, l'appartement offre un espace généreux pour une personne seule, un couple ou des personnes travaillant à l'extérieur, à la recherche d'un logement en plein centre-ville. Son agencement ouvert crée une atmosphère agréable et invite à la détente. Le cœur de l'appartement est son vaste séjour de près de 29 mètres carrés, offrant un espace confortable pour se détendre, manger et cuisiner. La pièce attenante, plus petite, est idéale pour aménager un bureau, un coin lecture ou pour d'autres usages, offrant ainsi une grande flexibilité d'utilisation. La salle de bains a été entièrement repensée lors de la rénovation et répond aux normes actuelles. Carrelage de haute qualité, baignoire, douche à l'italienne et robinetterie élégante contribuent à l'harmonie de l'ensemble. Le chauffage central assure un confort thermique optimal toute l'année. L'ensemble de la propriété bénéficie d'une qualité exceptionnelle : des sols aux portes intérieures intemporelles en passant par les fenêtres modernes, chaque élément a été soigneusement sélectionné et harmonisé. L'emplacement de l'immeuble offre une excellente infrastructure : commerces de proximité, cafés, restaurants et transports en commun sont accessibles à pied. En bref, ce penthouse entièrement rénové propose une expérience de vie unique, alliant confort moderne et ambiance raffinée. 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: 25007062 - 63916 Amorbach

Détails des commodités

+ 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

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

Tout sur l'emplacement

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 farbenprächtigem 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.

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

Plus d'informations

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 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.

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.

CODE DU BIEN: 25007062 - 63916 Amorbach

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

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

www.von-poll.com