

Amorbach

Première occupation après rénovation complète : Maison élégante dans un bâtiment historique

CODE DU BIEN: 25007060



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,43 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25007060 - 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: 25007060 - 63916 Amorbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007060
Surface habitable	ca. 83,43 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1925
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	229.000 EUR
Type	Rez de chaussée
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: 25007060 - 63916 Amorbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique 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: 25007060 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007060 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007060 - 63916 Amorbach

La propriété



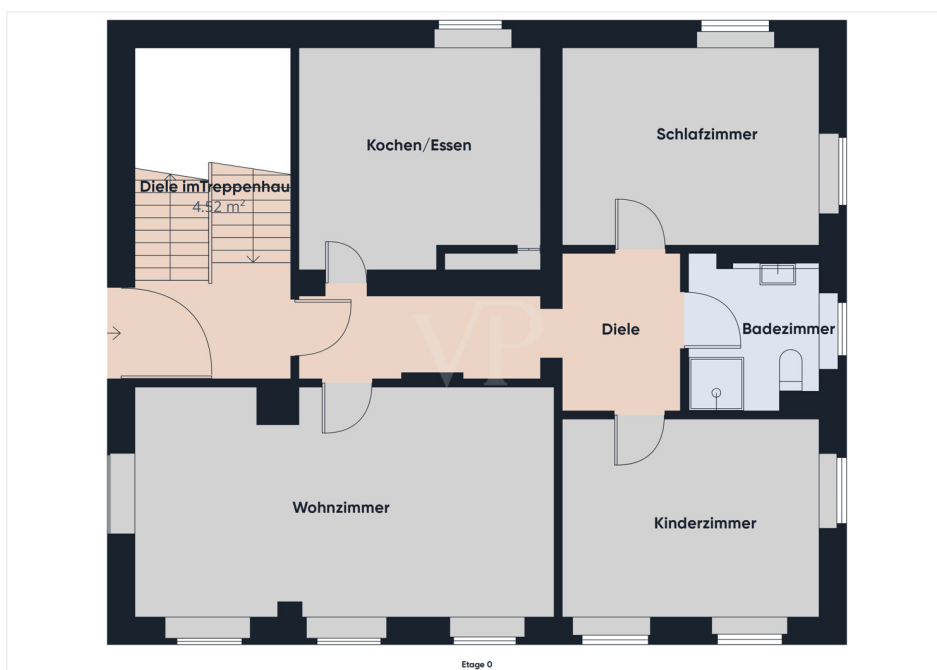
CODE DU BIEN: 25007060 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007060 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007060 - 63916 Amorbach

Une première impression

Ce superbe appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée, entièrement rénové, offre environ 83,43 m² de surface habitable dans un immeuble collectif bien entretenu datant de 1925. Une rénovation de grande qualité en 2024 a permis de moderniser l'appartement et de créer un cadre de vie raffiné, alliant confort contemporain et charme d'un bâtiment historique. L'appartement bénéficie d'une distribution bien pensée. Le spacieux séjour, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres, offre une atmosphère accueillante. Les deux chambres peuvent être aménagées en suite parentale et en chambre d'enfant ou chambre d'amis. La salle de bains a été entièrement rénovée lors de cette rénovation. Des équipements contemporains et un carrelage de bon goût contribuent à une esthétique intemporelle. Un chauffage central moderne assure une température agréable dans toutes les pièces. Lors de la rénovation, une attention particulière a été portée à la qualité des matériaux et des finitions. L'installation électrique est conforme aux normes actuelles, les nouvelles fenêtres contribuent à une meilleure efficacité énergétique et le revêtement de sol de qualité supérieure rehausse l'ambiance raffinée. Cet appartement bénéficie d'un emplacement idéal, à proximité des commerces, des transports en commun et des loisirs. Vous bénéficierez d'une excellente desserte, vous permettant de rejoindre rapidement le centre-ville et les espaces verts environnants. Rénové avec goût, cet appartement offre un confort moderne et une esthétique raffinée, tout en préservant le charme de son architecture des années 1920. L'alliance réussie du charme d'antan et des prestations haut de gamme en fait un appartement idéal pour les couples, les petites familles ou les personnes exigeantes. Intéressé(e) par cet investissement prometteur, alliant potentiel et charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007060 - 63916 Amorbach

Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 25007060 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25007060 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25007060 - 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