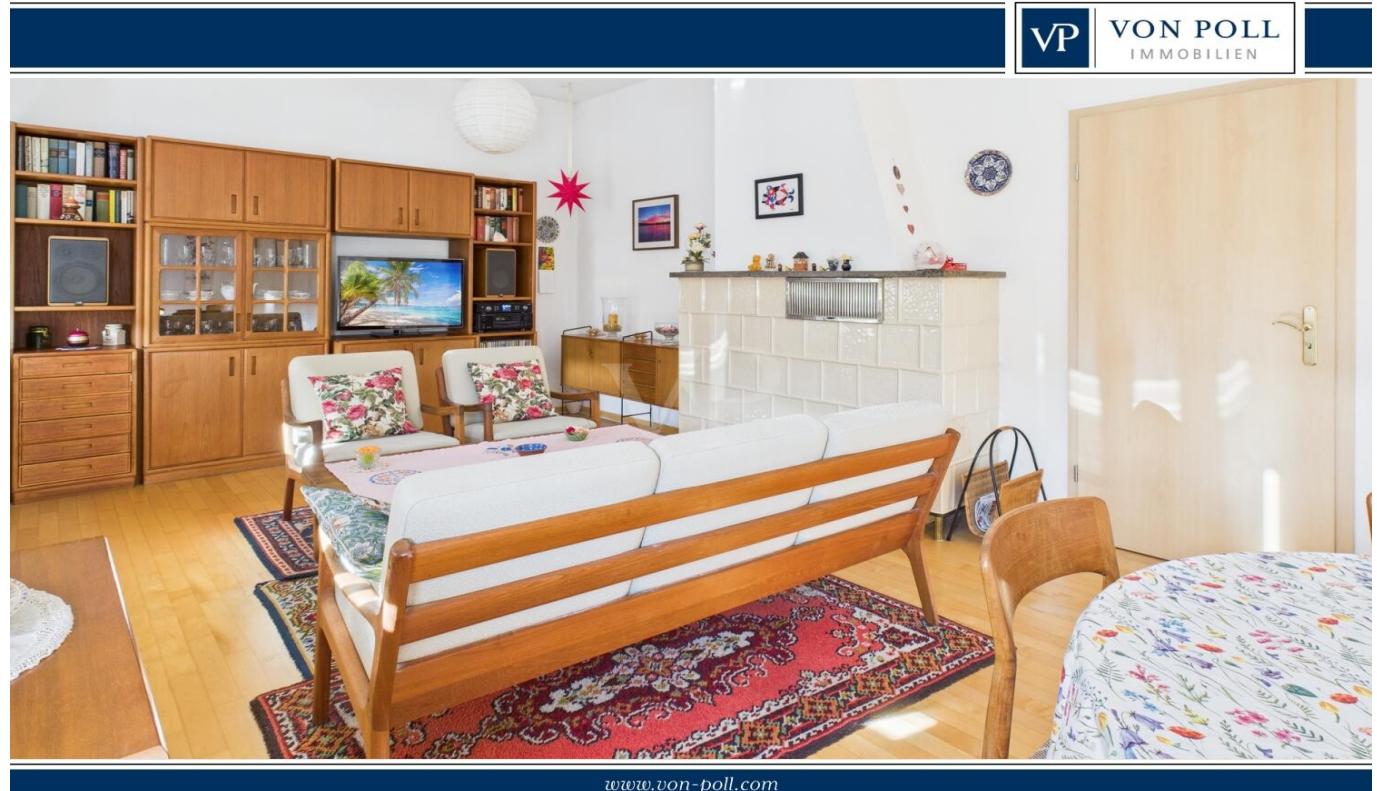


Amorbach

Appartement de 3 pièces entièrement rénové dans un immeuble historique

CODE DU BIEN: 25007061



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 229.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87,67 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25007061 - 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: 25007061 - 63916 Amorbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007061	Prix d'achat	229.000 EUR
Surface habitable	ca. 87,67 m ²	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2024
Salles de bains	1	État de la propriété	Refait à neuf
Année de construction	1925	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation d'énergie	248.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	1925

CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

La propriété



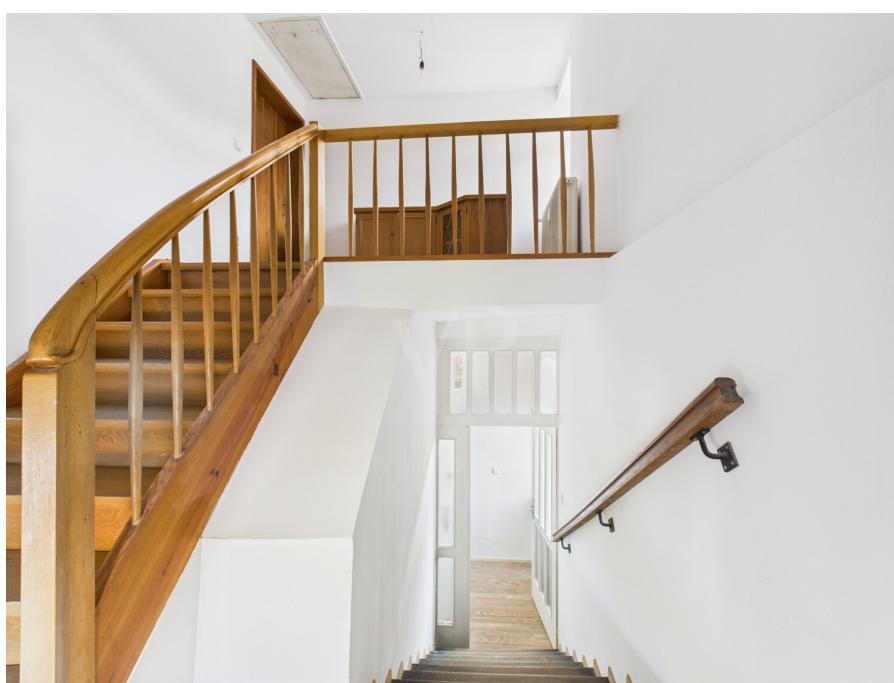
CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

La propriété



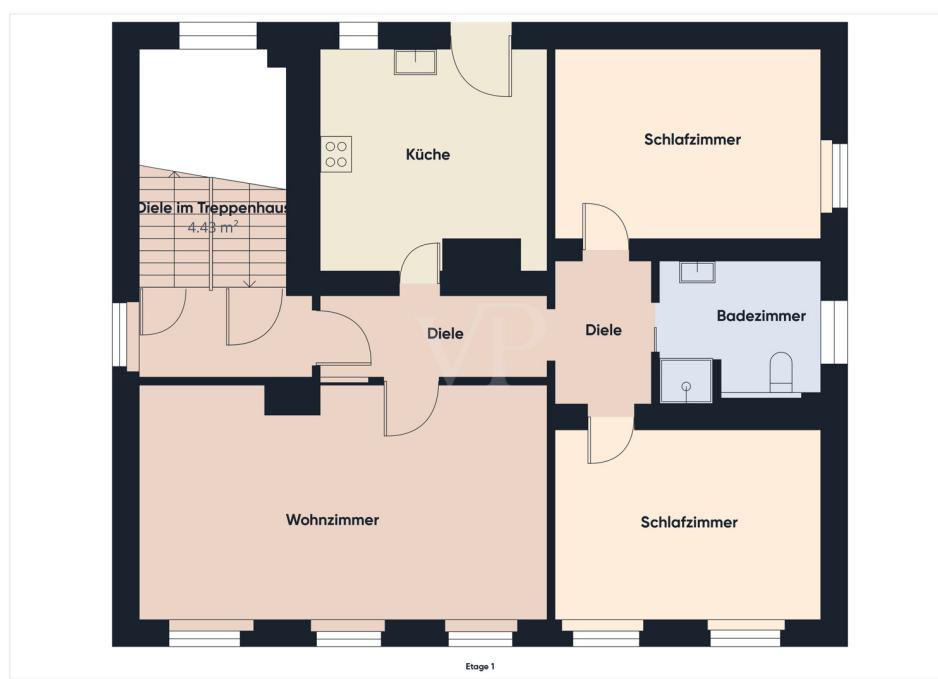
CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007061 - 63916 Amorbach

Une première impression

Ce superbe appartement de 3 pièces, entièrement rénové avec des prestations haut de gamme, séduit par ses volumes généreux, son confort moderne et ses équipements de qualité. Situé au premier étage d'un immeuble moderne, il offre trois pièces, dont deux chambres accueillantes, chacune pouvant être aménagée en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. Le séjour spacieux est idéal pour se détendre et recevoir famille et amis. Son agencement ouvert crée une ambiance chaleureuse. La salle de bain lumineuse est équipée d'installations modernes, d'une douche à l'italienne et d'une faïence intemporelle. Des robinetteries de qualité et un carrelage élégant complètent l'ensemble. La cuisine bien agencée permet d'intégrer facilement tous les éléments et appareils électroménagers. Ici, créativité culinaire et convivialité peuvent se conjuguer dans une atmosphère agréable. La cuisine actuelle est à la charge du locataire. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière naturelle, créant une ambiance lumineuse et accueillante. Un revêtement de sol de qualité confère à l'appartement un style soigné et une allure impeccable. Un système de chauffage central moderne assure un confort thermique optimal toute l'année. L'appartement est situé dans un quartier résidentiel très prisé. Commerces de proximité, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles. La proximité des espaces verts et l'accès aisément au centre-ville offrent des conditions idéales pour une qualité de vie élevée et un quotidien facilité. 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: 25007061 - 63916 Amorbach

Détails des commodités

- + Kernsanierung incl. neuer Elektrik, Wasser- und Heizungsrohren
- + neue Fenster
- + neues Bad
- + neue Heizkörper
- + neue Bodenbeläge
- + Aufarbeitung Parkett im Wohnzimmer
- + 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 Verblendung Heizungsrohre DG
- + 2025 Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden

CODE DU BIEN: 25007061 - 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: 25007061 - 63916 Amorbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25007061 - 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