Aschaffenburg / Damm

Einzigartige Penthousewohnung in Damm

??????? ????????: 23007049

???? ??????: 248.000 EUR • ?????????: ca. 65 m² • ???????: 3

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

?? ??? ?????

??????? ????????	23007049
?????????	ca. 65 m²
????? ??????	???????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
??????	2
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1976
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	248.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	203.91 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	23.10.2033	????????? ???????????? ????????	G
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

?? ???????

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

?? ???????

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

?? ???????

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

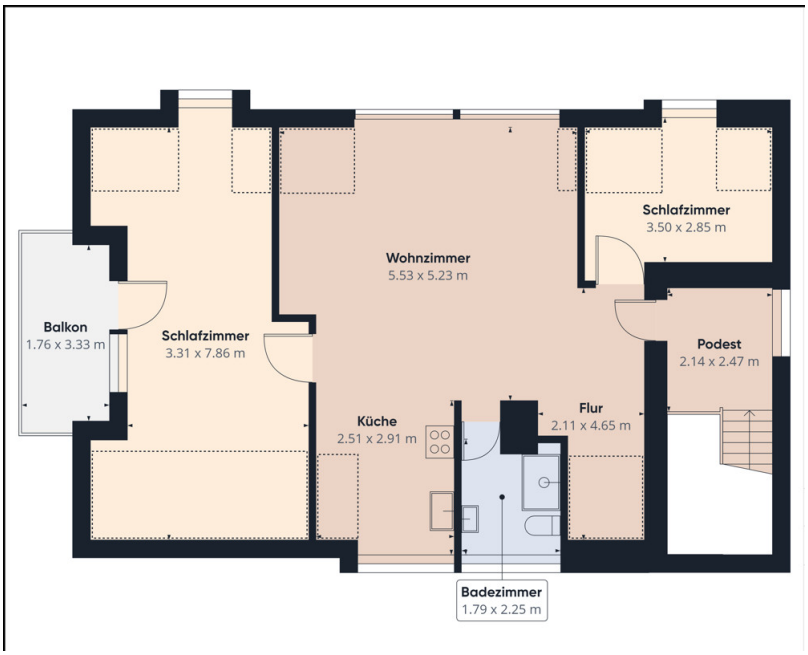
?? ???????

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

?? ???????

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Penthouse in zentraler Lage. Die geräumige Wohnung befindet sich in einem 3-Familienhaus mit zwei weiteren Parteien welches im Jahr 1978 erbaut wurde und über eine Wohnfläche von ca. 60 m² verfügt. Die Immobilie beeindruckt durch ein durchdachtes Raumkonzept, das aus drei Zimmern besteht, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und offene Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnideen umzusetzen. Die großen Fenster sorgen für eine helle Atmosphäre und bieten einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Nachbarschaft. Da eine Eigennutzung durch den Erbauer von Beginn an fest stand, wurden alle Gewerke äußerst solide ausgeführt. Im Sinne einer späteren Vermarktung wurden bereits drei rechtlich unabhängige Wohnungen geschaffen. In Teilen ist von der neuen Eigentümergemeinschaft ist noch ein wenig Abstimmung (Kellerräume, Mülltonnen, Hausordnung, etc.) nötig. Das Objekt wird parallel auch als Ganzes angeboten. 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!

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

????????????? ??? ???????

+ äußerst solide Bauausführung mit Betonkeller
+ Drainage mit Kanalanschluss (Filterkies)
+ Kalksandstein gemauert
+ Bau-Dokumentationen vorhanden
+ modern geschnittene Wohnung
+ innenliegende Jalousien
+ Abgeschlossenheitsbescheinigung inkl. Teilungserklärung vorhanden
+ 1 Stellplatz
+ Echtholzparkett
+ Münchener Reibeputz (= nie mehr streichen)
+ wohnraummäßige Kellerräume
+ Waschküche

usw.

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

??? ??? ??? ?????????

Das Objekt befindet sich im Aschaffenburger Stadtteil Damm. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 203.91 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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.

??????? ????????: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com