

## Amorbach

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

???????? ??????????: 25007060



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

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 83,43 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

?? ??? ??????

??????? ???????:	25007060	???? ??????	229.000 EUR
??????????	ca. 83,43 m²	??????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	2		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	???? ????????????	2024
???? ????????????	1925	????????	??????
????? ????????????	1 x ??????	???????????	

??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	????????????	????????? ??????? ????????????	248.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.10.2035	???????????? ???????????????? ????????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1925

??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

?? ????????



??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

?? ????????



??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

?? ????????





??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

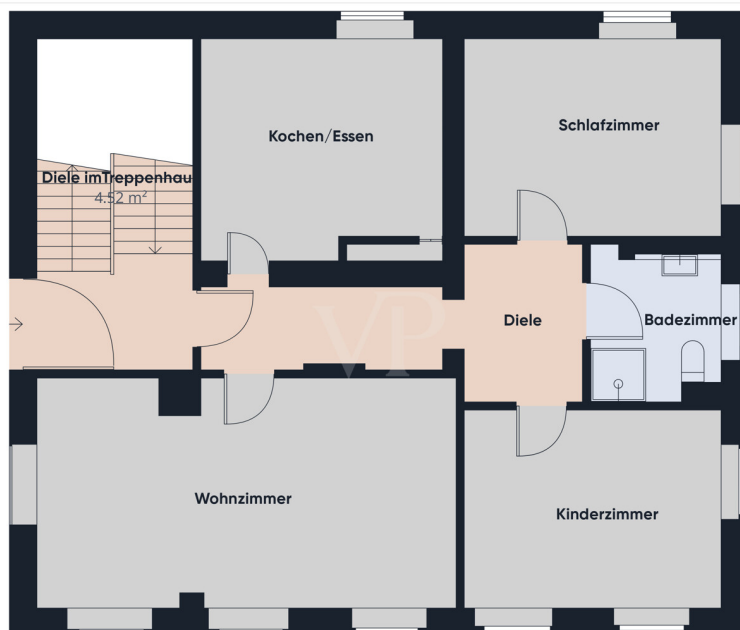
?? ????????





??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

?? ????????



Etage 0

?????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

## ??? ?????? ??????????

???? ?? ?????? ?????????????? ?????????? 3 ????????? ?? ?????? ?????????  
???????? 83,43 q.?. ?????? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ?????????????? ??  
????????????????? ?? ?? 1925. ?? ?????? ?????????? ?????????? ?? 2024 ?????? ??  
????????????? ?? ?????????? ???????, ?? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????  
????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ??????????  
?????????. ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????. ? ??????????  
????? ?????????????, ?? ?? ?????? ?????????? ??, ?????????????? ?? ?????????? ??  
????????? ?????????????. ?? ?? ?????????????? ?????? ??????? ?? ?????? ??????????????  
?? ?????????? ????????? ? ?????????? ?????????????. ?? ?????? ?????????????????? ??????  
????? ?? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ?? ? ?????? ?????????? ??????????  
????????????? ?? ?????????????? ??????????. ? ?????????? ?????????? ??????????  
????????????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?? ??????????. ????? ?? ??????????????, ??????  
????????? ??????? ?? ?????????? ?????? ?? ??????????????. ?? ?????????? ?????????? ??????  
?? ?????????? ?????????, ?? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????  
????????? ?? ?? ??????? ??????? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????????  
?????????????. ????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ??????  
?????????? ?? ??????????????, ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????????? ??????????  
?? ?????????????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??????????, ?????????????????? ?? ??  
????????? ?????????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????????? ??????? ??????????. ??  
????????????????? ??????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????, ?????????????????? ?????????????? ??  
????????????? ?????????????? ??????????????, ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ??  
????????????????????? ?? 1920. ? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??????? ??  
????????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?? ??????????,  
????????? ?????????????????? ? ?????????????? ??????. ?????????????????? ?? ??????? ??????????????  
??? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????????  
???; ? ?????? von Poll ?? Aschaffenburg ?????????????? ?? ?? ??????????

??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

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

- + 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

??????? ?????????: 25007060 - 63916 Amorbach

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

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.

??????? ???????: 25007060 - 63916 Amorbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 248.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25007060 - 63916 Amorbach

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

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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