

Goldbach

Naturnah wohnen und doch in nur 5 Minuten auf der A3

????????? ??????????: 26007018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 285.000 EUR • ??????????: ca. 73,32 m² • ??????: 2.5

??????? ???????: 26007018 - 63773 Goldbach

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

???????? ??????????: 26007018 - 63773 Goldbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	26007018	????? ???????	285.000 EUR
????????????	ca. 73,32 m ²	????????????	???????
???????	1	????????????	Käuferprovision
?????????	2.5		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	1		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	1991	????? ?????????????	2023
????? ?????????????	1 x ????????????	?????????	???????
	????? ?????????????,	????????????	
	1 x ???????	???????	?????,
			????????????????
			????????, ?????????

???????? ?????????: 26007018 - 63773 Goldbach

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????	107.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.02.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

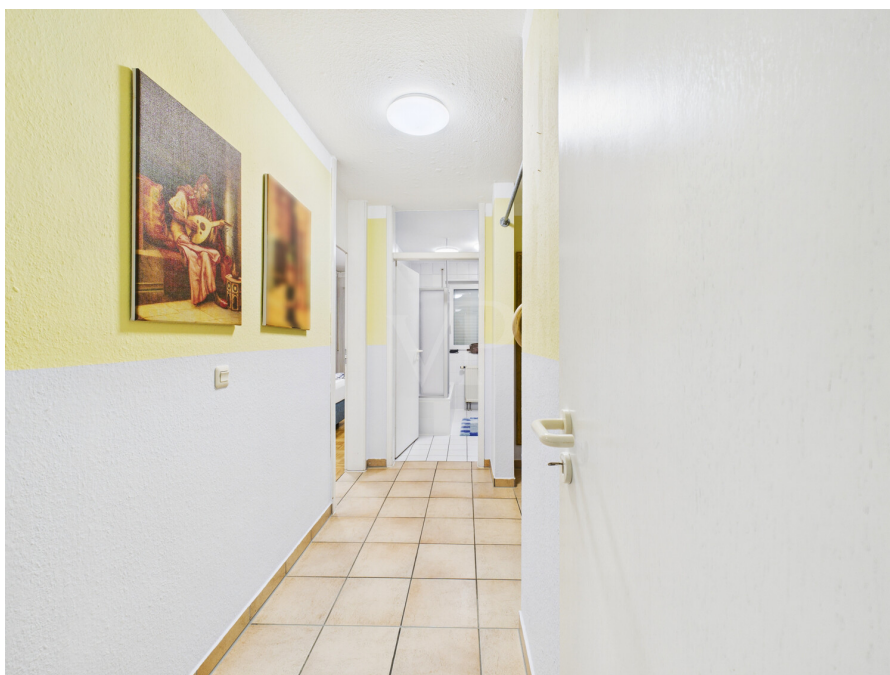
??????? ?????????: 26007018 - 63773 Goldbach

?? ????????



???????? ?????????: 26007018 - 63773 Goldbach

?? ?????????



???????? ?????????: 26007018 - 63773 Goldbach

?? ?????????



???????? ?????????: 26007018 - 63773 Goldbach

?? ?????????



**Kennen Sie schon
unsere soziale Komponente beim
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein,
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude
ist doppelte Freude.

**500
EUR**

**VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

???????? ??: 26007018 - 63773 Goldbach

??????



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

??????? ?????????: 26007018 - 63773 Goldbach

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

Sie möchten ruhig im Grünen wohnen und gleichzeitig in wenigen Minuten auf der A3 sein? Dann bietet Ihnen diese 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eine ideale Kombination aus Natur und optimaler Erreichbarkeit.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, freundliche Räume.

Das Tageslichtbad ist nach Osten ausgerichtet – hier starten Sie mit Morgensonne in den Tag. Auch das Schlafzimmer liegt zur ruhigen Ostseite mit Blick in Richtung Wald. Der Erker mit festen Glaselementen sorgt für eine angenehme Lichtstimmung. Parkettboden im Schlafzimmer verleiht dem Raum eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Die Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und funktional geschnitten. Sie bietet Platz für einen kleinen Frühstückstisch. Ein praktischer Abstellraum mit eingebauten Regalen sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Parkettboden und Westausrichtung. Durch die große Balkontür gelangen Sie auf die Loggia. Ab dem frühen Nachmittag genießen Sie hier sonnige Stunden und einen entspannten Blick ins Grüne.

Ergänzt wird das Angebot durch einen großen gemeinschaftlichen Trockenraum, einen geräumigen gefliesten Kellerraum sowie einen Außenstellplatz direkt vor dem Haus und eine Garage. Ein Grillplatz hinter dem Haus sowie die gepflegte Außenanlage runden das Gesamtbild ab.

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!

??????? ????????: 26007018 - 63773 Goldbach

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

- + beste Lage
 - + inklusive großer Loggia
 - + inklusive Einbauküche
 - + inklusive Stellplatz und Garage
- uvm.

??????? ???????: 26007018 - 63773 Goldbach

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

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Waldrandlage von Goldbach – einer der gefragtesten Wohnlagen im Raum Aschaffenburg. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.

Direkt vor Ihrer Haustür beginnen Spazier- und Joggingwege im angrenzenden Waldgebiet. Ob morgendliche Laufrunde, entspannter Abendspaziergang oder einfach frische Luft nach einem Arbeitstag – die Natur ist hier Ihr unmittelbarer Nachbar.

Gleichzeitig erreichen Sie die Autobahn A3 in nur ca. 5 Minuten. Aschaffenburg ist ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Damit ist die Lage ideal für Berufspendler in Richtung Frankfurt oder Würzburg.

Goldbach selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés. Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in komfortabler Nähe.

Die Kombination aus ruhiger, gepflegter Wohnlage am Grünen und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort besonders attraktiv – für Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Flexibilität legen.

??????? ?????????: 26007018 - 63773 Goldbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 107.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ???????: 26007018 - 63773 Goldbach

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

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com