

Aschaffenburg / Damm

## Több van ebben, mint ami elsore látszik – egy masszív sorház jó helyen

VP azonosító: 25007038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147,37 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 371 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Áttekintés

VP azonosító	25007038	Vételár	485.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 147,37 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2023
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1975		
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	181.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.08.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

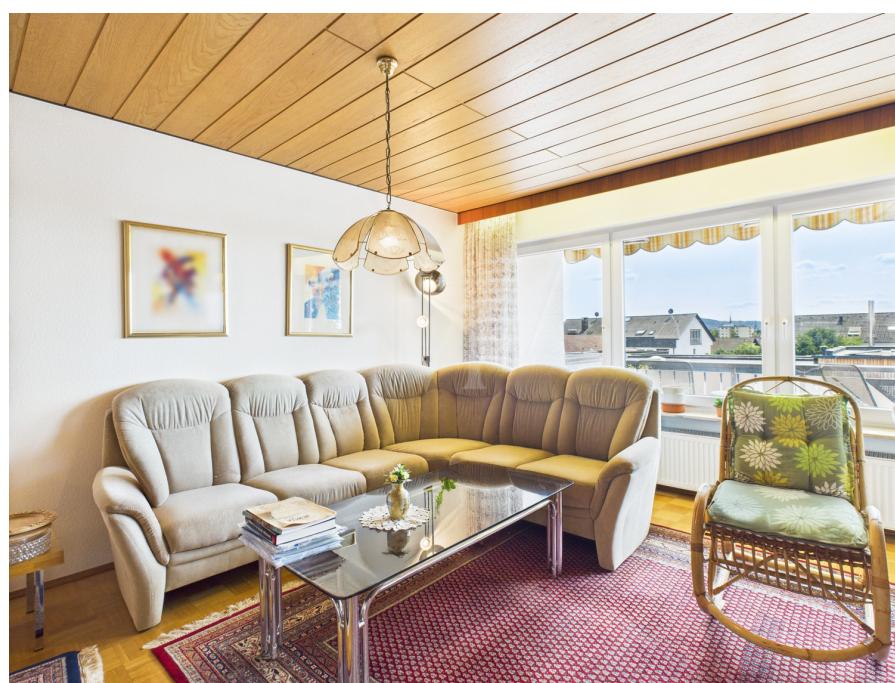
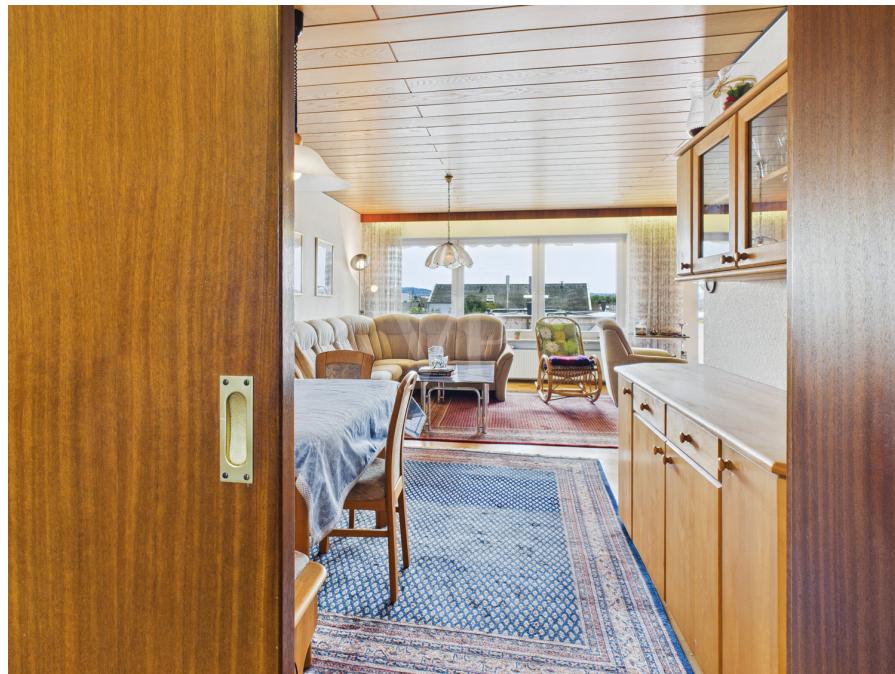
VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



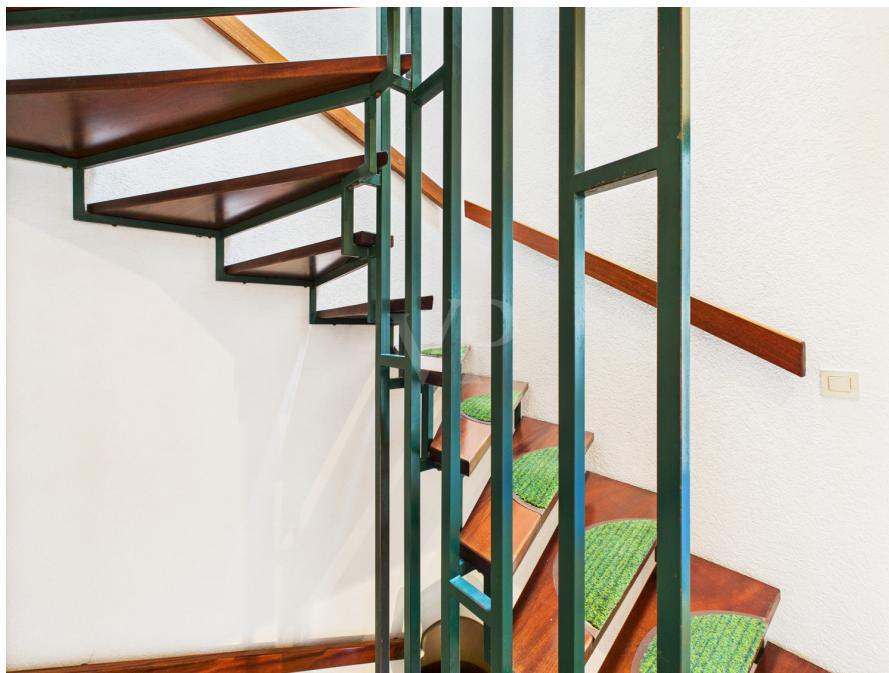
VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



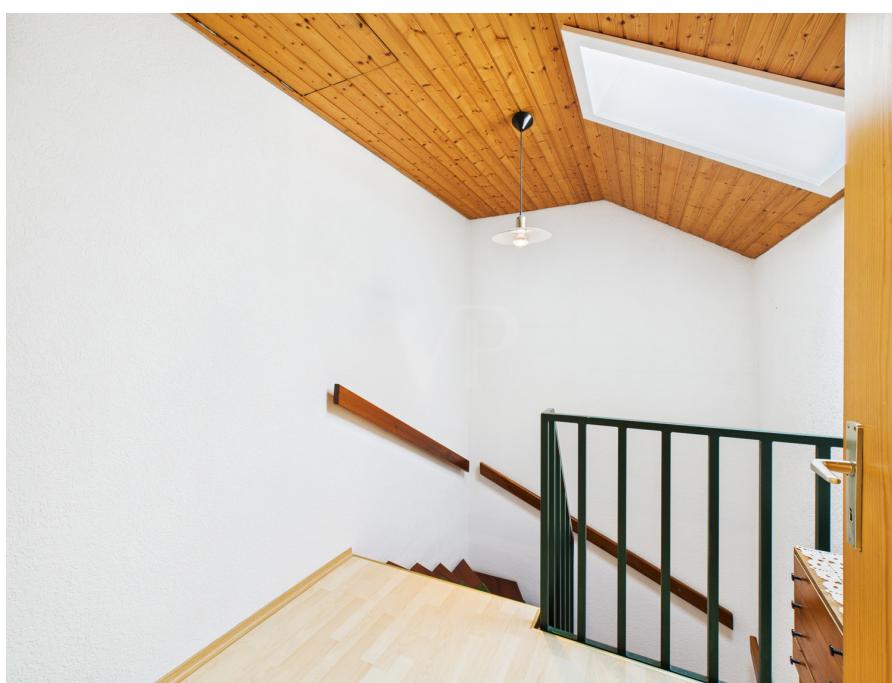
VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



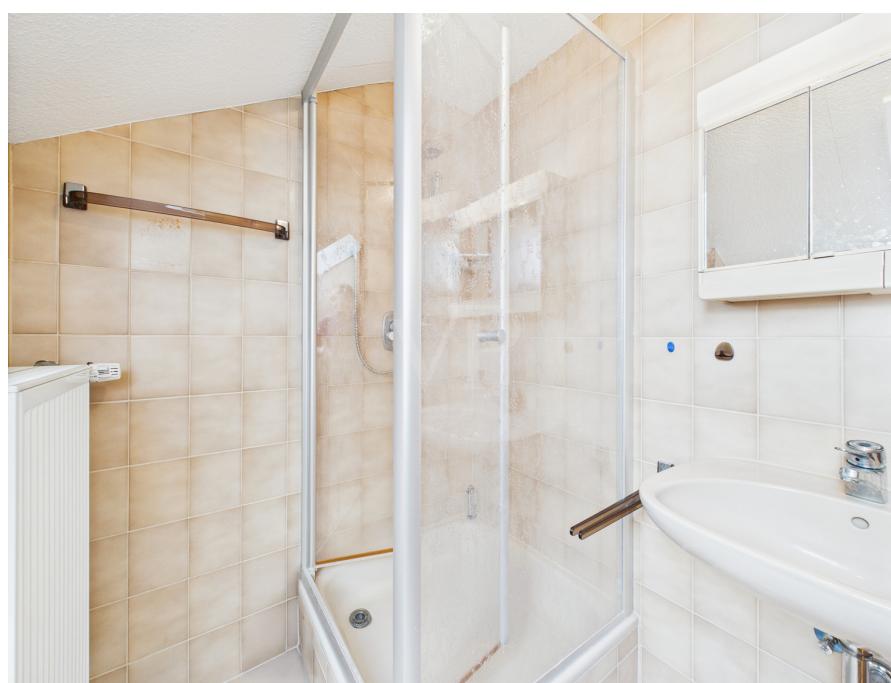
VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Az ingatlan



**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 überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

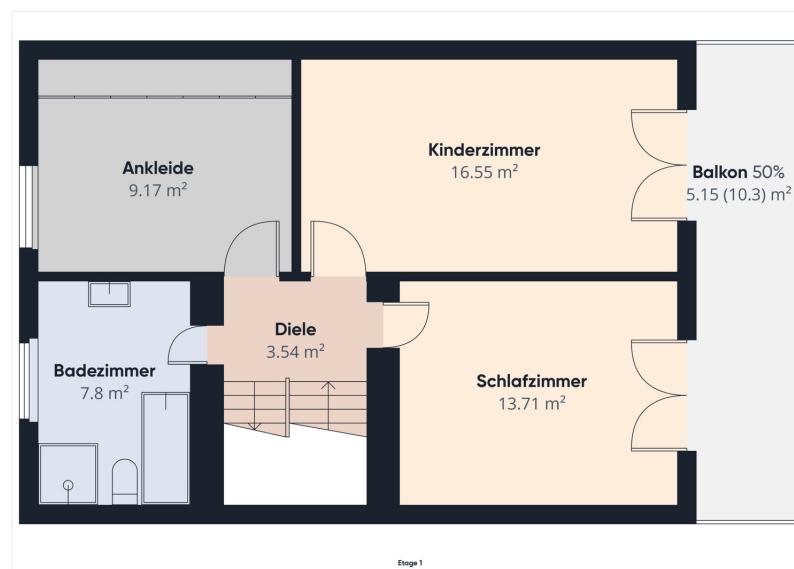
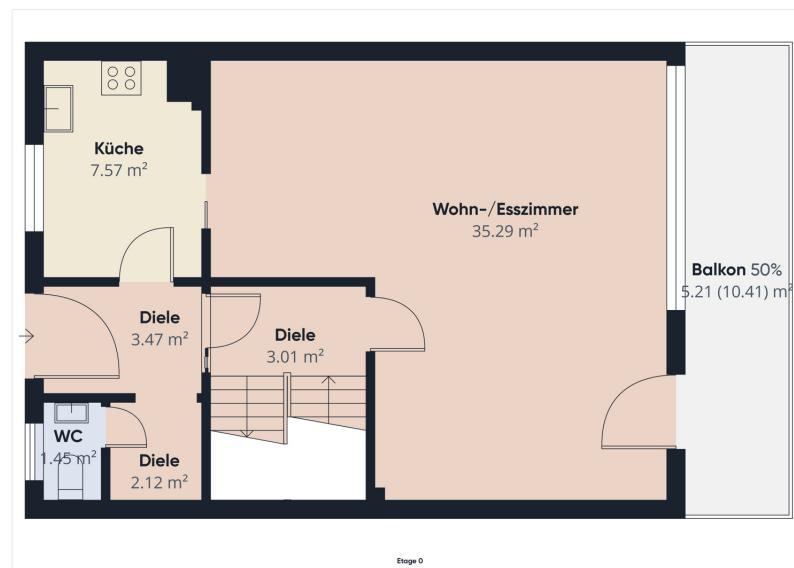
**500 EUR**

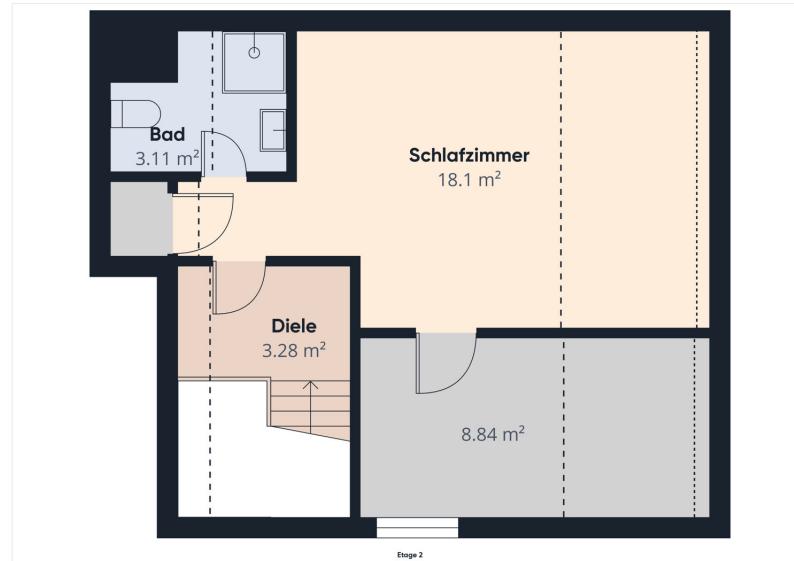
**von POLL IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.de/ashaffenburg

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Az elso benyomás

Saját otthon, ahol a gyerekek nevetése visszhangzik a kertben, az iskola és a bölcsőde csak egy rövid sétára található, és munka után pihenhet – minden Önt várja ebben a bájos sorházban Aschaffenburg-Dammban. A hat szobára osztott, körülbelül 147 m<sup>2</sup>-es lakótérrrel a ház boséges teret kínál a családi élethez – miközben minden családtag számára rengeteg privát pihenohelyet is biztosít. Öt hálószoba kínál rugalmas lehetőségeket: a gyerekszobáktól az otthoni dolgozószobán át a vendégszobáig. Az otthon szíve a világos nappali, valódi fa parkettával és magas belmagassággal – tökéletes hely a hangulatos estékhöz, a közös játékhoz vagy a barátok fogadásához. További jellemzők közé tartozik a két napellenzos erkély, a két természetes fénnyel megvilágított fürdőszoba, a külön vendég-WC és a pincében található kész nappali. Különlegesség: a felső erkélyről a kilátás egészen a kastélyig terjed – minden nap élvezet. A körülbelül 370 m<sup>2</sup>-es telken élvezheti a napsütötte kertet, amely rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékra, a szüloket pedig pihenésre csábítja. A fedett terasz gyorsan a család kedvenc helyévé válik – legyen szó akár vasárnapi reggeliről, akár nyári grillezésről. A garázs ból közvetlenül megközelíthető terasznak köszönhetően a minden nap élet is kényelmes: az élelmiszerek, kerékpárok vagy babakocsik pillanatok alatt tárolhatók. Az azonnali beköltözés biztosítása érdekében a házat folyamatosan modernizálták: + új gáz központi futés és csatlakozások (2023) + dupla üvegezésű PVC ablakok (2010) + új betoncserepekkal és szigeteléssel ellátott tető (2000) + tetőrébeépítés (1995) Érdekli, hogy többet megtudjon erről az igéretes, a benne rejlo lehetőségeket és bájt bemutató befektetésről? Az aschaffenburger von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Részletes felszereltség

- + Gaszentralheizung von 2023
- + neue Hausanschlüsse für Gas und Wasser
- + teilweise erneuerte Heizkörper
- + isolierverglaste Kunststofffenster von 2010
- + Betondachziegel mit neuer Isolierung in 2000
- + ausgebautes Dach in 1995
- + modernisiertes Balkongeländer
- + Markisen auf beiden Balkonen
- + gute Aufteilung der Zimmer und hohe Decken
- + Echtholzparkett im Wohnbereich
- + lichtdurchflutet, gute Ausrichtung
- + privater Garten mit Freisitz
- + Garage mit Zugang zum Garten
- + ruhige Lage mit guter Infrastruktur
- + Schlossblick vom Balkon
- + Gäste-WC
- + Untergeschoss mit diversen Abstellmöglichkeiten
- + ein ausgebautes, wohnraumähnliches Zimmer im Untergeschoss mit Gartenzugang und Freisitz
- u.v.m.

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Minden a helyszínről

Die Lage in Damm ist ein echtes Highlight – hier wohnen Sie ruhig und familienfreundlich, ohne auf kurze Wege verzichten zu müssen:

- + Kindergarten & Grundschule: ca. 5–10 Gehminuten
- + weiterführende Schulen: ca. 5–10 Fahrradminuten
- + Ärzte & Apotheken: ca. 5 Gehminuten
- + Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker): ca. 5 Gehminuten
- + Bushaltestelle: ca. 3 Gehminuten
- + Bahnhof Aschaffenburg-Damm: ca. 7 Gehminuten
- + Innenstadt Aschaffenburg: ca. 10 Fahrradminuten / 5 Autominuten
- + Autobahn A3 (Frankfurt–Würzburg): ca. 10 Autominuten

So profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung für den Arbeitsweg und haben gleichzeitig alles, was Familien im Alltag brauchen, direkt vor der Haustür.

**VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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