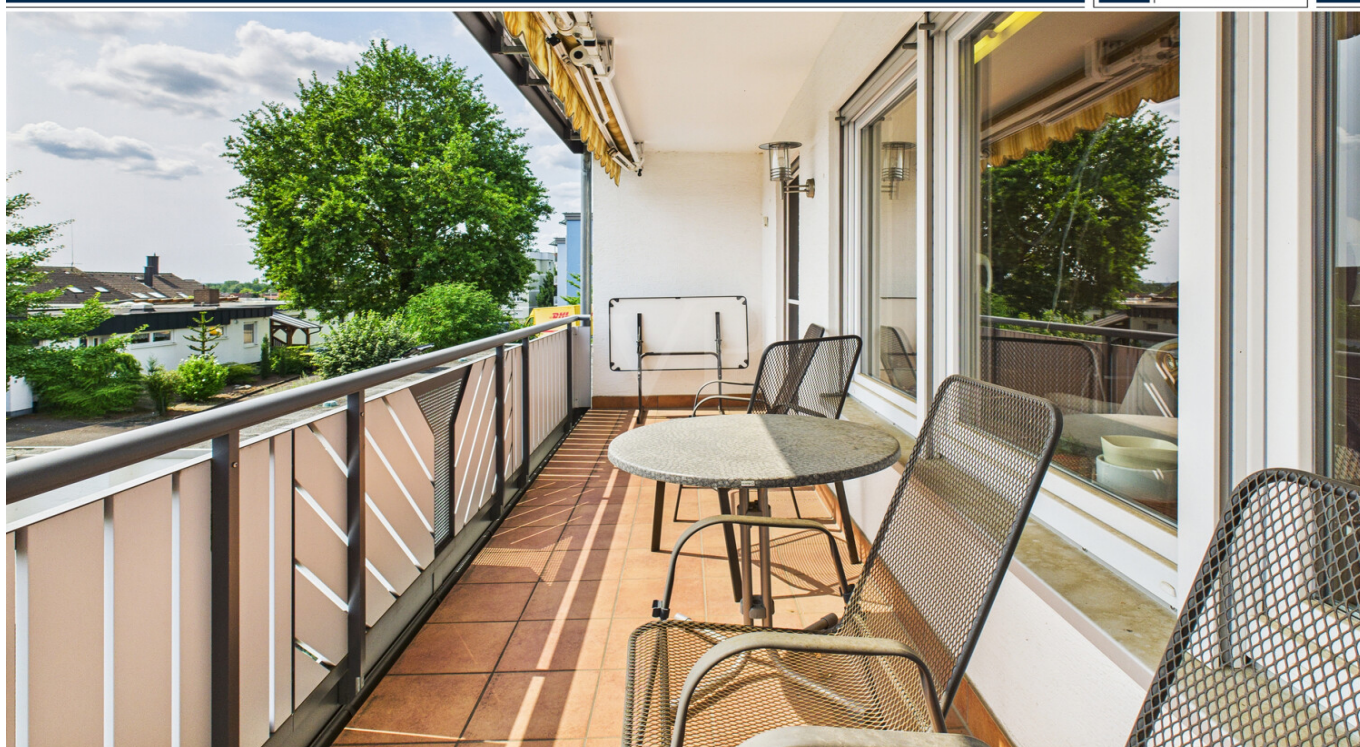


Aschaffenburg / Damm

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

VP azonosító: 25007038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 147,37 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 371 m²

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

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

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Áttekintés

VP azonosító	25007038
Hasznos lakótér	ca. 147,37 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	485.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	181.65 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Az ingatlan



VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Az ingatlan



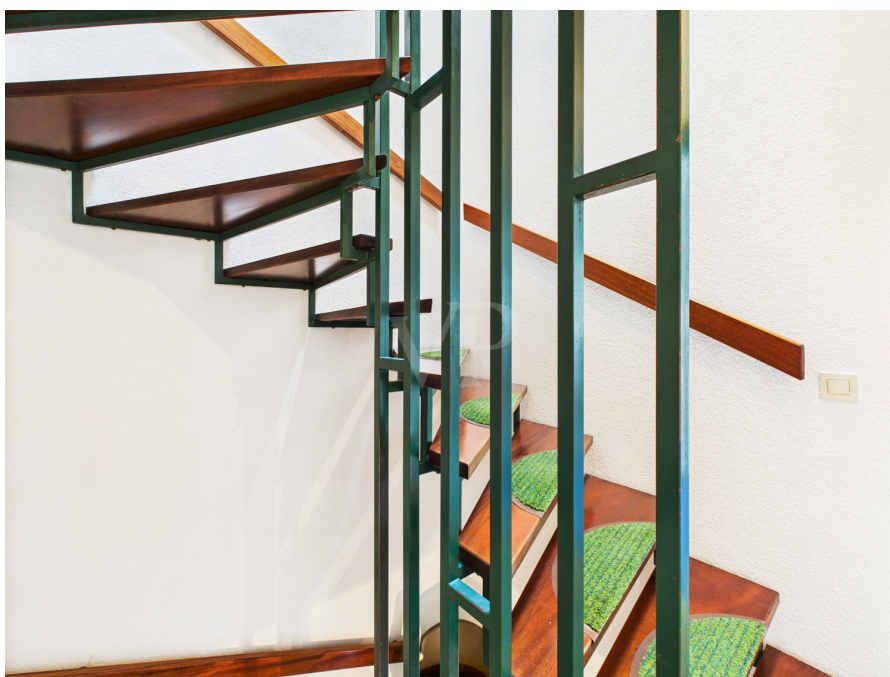
VP azonosító: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

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 übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

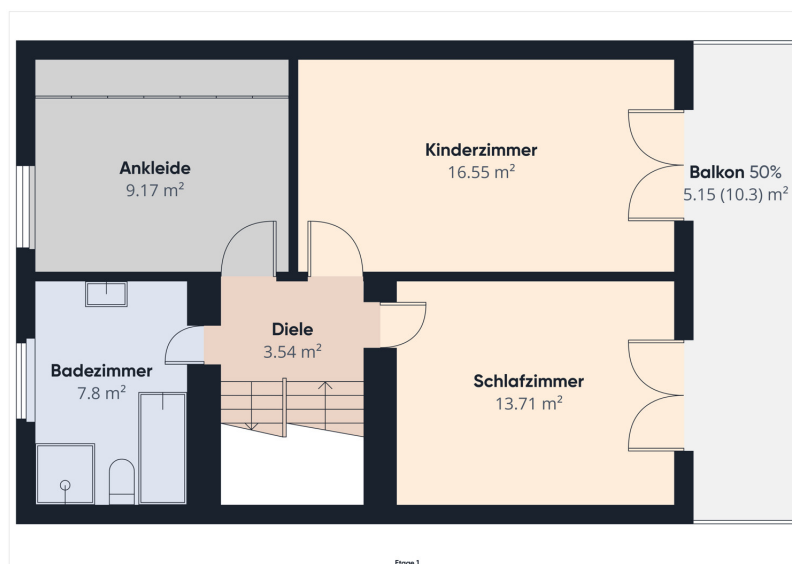
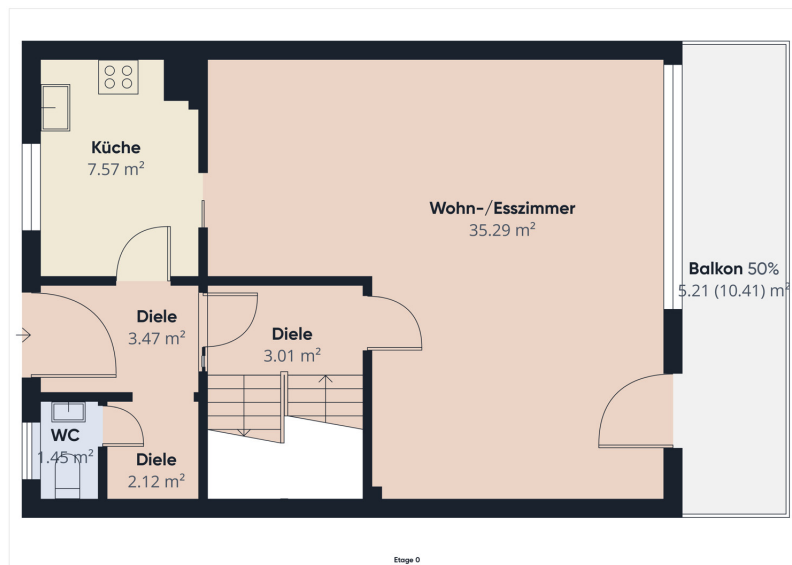
**500
EUR**

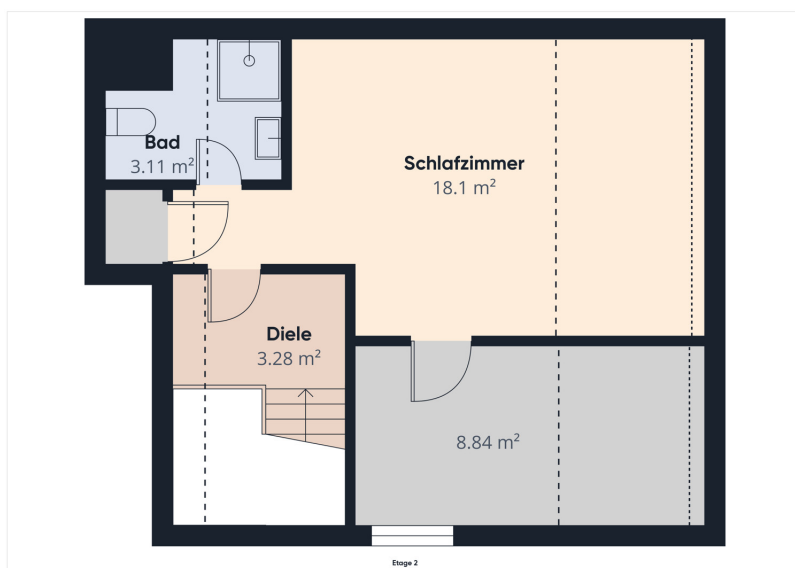
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

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 első benyomás

Saját otthon, ahol a gyerekek nevetése visszhangzik a kertben, az iskola és a bölcsőde csak egy rövid sétára található, és munka után pihenhet – mindez Önt várja ebben a bájos sorházban Aschaffenburg-Dammban. A hat szobára osztott, körülbelül 147 m²-es lakótérrel a ház bőséges teret kínál a családi életéhez – 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 estékhez, a közös játékhoz vagy a barátok fogadásához. További jellemzők közé tartozik a két napellenzős erkély, a két természetes fénnel megvilágított fürdőszoba, a külön vendég-WC és a pincében található kész nappali. Különlegesség: a felső erkélyről a kilátás egészen a kastélyig terjed – mindennapi élvezet. A körülbelül 370 m²-es telken élvezheti a napsütötte kertet, amely rengeteg helyet kínál a gyerekeknek a játékra, a szülőket pedig pihenésre csábítja. A fedett terasz gyorsan a család kedvenc helyévé válik – legyen szó akár vasárnapi reggelirol, akár nyári grillezésrol. A garázból közvetlenül megközelíthető terasznak köszönhetően a mindennapi élet is kényelmes: az élelmiszerek, kerékpárok vagy babakocsik pillanatok alatt tárolhatók. Az azonnali beköltözés biztosítása érdekében a házat folyamatosan modernizálták: + új gáz központi fűtés és csatlakozások (2023) + dupla üvegezésű PVC ablakok (2010) + új betoncserepekkel és szigeteléssel ellátott tető (2000) + tetőtér-beépítés (1995) Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes, a benne rejlo lehetőségeket és bájt bemutató befektetésrol? Az aschaffenburgi 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 Kunststofffester 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 helyszínról

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/(m²*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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com