

Schaafheim / Schlierbach

# Gepflegte Eigentumswohnung in Feldrandlage

*Codice oggetto: 26486002*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaheim / Schlierbach**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaafheim / Schlierbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26486002	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 70 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2005
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1978	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport	Superficie lorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaflheim / Schlierbach

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.12.2034</b>	Consumo energetico	<b>290.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2004</b>

Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaheim / Schlierbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## **Una prima impressione**

**Diese charmante ca. 70 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren gemütlichen Charakter und ihre ruhige Feldrandlage.**

**Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit gut durchdachtem Grundriss.**

**Der großzügige Wohnbereich schafft viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen ein. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.**

**In den Wohn- und Schlafräumen ist ein gepflegter Teppichboden verlegt, der für ein behagliches Wohngefühl sorgt.**

**Die vorhandene Einbauküche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie alle notwendigen Elektrogeräte für den täglichen Bedarf.**

**Besonders praktisch ist das separate Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet. Das Hauptbadezimmer ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot ab.**

**Die ruhige Feldrandlage ermöglicht naturnahes Wohnen mit hohem Erholungswert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen in Schaafheim in wenigen Minuten erreichbar.**

**Diese Dachgeschosswohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.**

**Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaheim / Schlierbach**

## **Dettagli dei servizi**

- \* ruhige Lage
- \* Wohnküche
- \* Schlafzimmer
- \* großer Wohn-Essbereich
- \* Gäste- WC
- \* Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

**Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaafheim / Schlierbach**

## **Tutto sulla posizione**

**Schaafheim ist ein idyllischer Ortsteil im Landkreis Darmstadt-Dieburg, eingebettet in eine ruhige und**

**grüne Umgebung. Der charmante Ort bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders beliebt bei**

**Familien und Ruhesuchenden. Schaafheim hat alles, was eine Gemeinde lebens- und liebenswert macht. Die Nähe zur Natur, ein aktives Vereinsleben und gute Anbindungen machen die Region attraktiv. Die umliegenden Städte wie Aschaffenburg, Darmstadt und Babenhausen bieten zusätzlich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Freizeitangebote.**

**In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die Bundesstraßen B26 und B45, die eine schnelle Verbindung zu den Ballungsräumen Aschaffenburg, Darmstadt, Frankfurt und Hanau ermöglichen. Der öffentliche Nahverkehr sorgt ebenfalls für Mobilität, mit regelmäßigen Busverbindungen nach Babenhausen und umliegende Städte.**

**Der Ort selbst zeichnet sich durch seine ländliche Ruhe aus, ohne auf die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Die Mischung aus Natur, guter Infrastruktur und Lebensqualität macht Schaafheim zu einem idealen Wohnort.**

**Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaflheim / Schlierbach**

## Ulteriori informazioni

**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.

### 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.**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.

**Codice oggetto: 26486002 - 64850 Schaaheim / Schlierbach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Luke Zentner**

---

**Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt**

**Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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