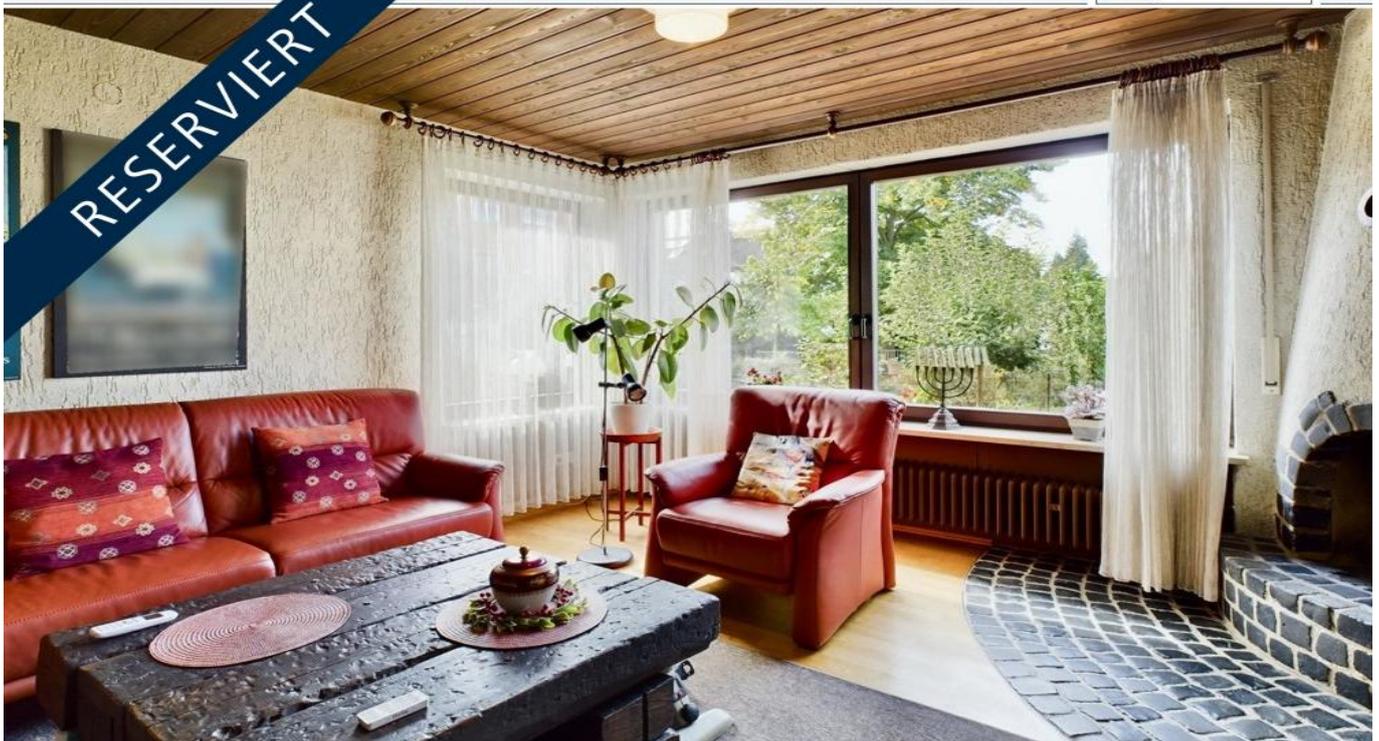


Aschaffenburg / Damm

Großzügige Wohnung mit Gartennutzung

CODICE OGGETTO: 23007051

SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

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

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23007051
Superficie netta	ca. 100 m ²
Tipologia tetto	a una sola falda
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

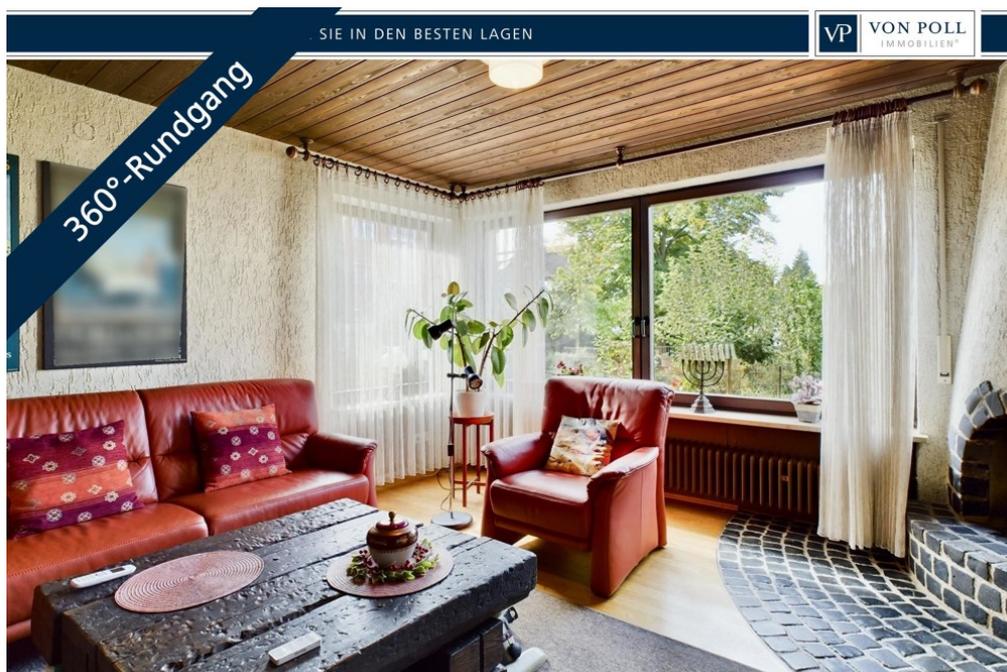
CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo energetico	203.91 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.10.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La proprietà



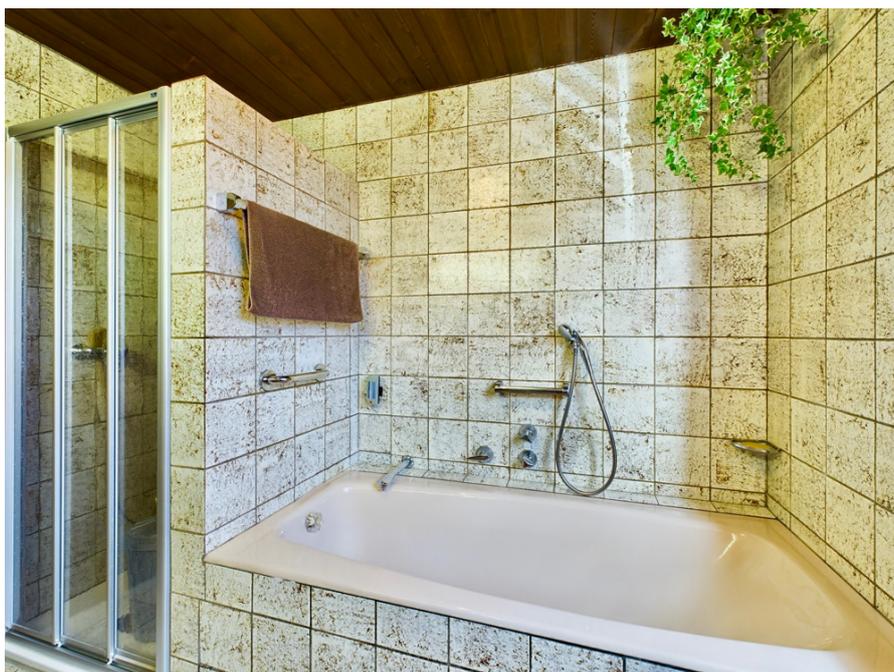
CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La proprietà



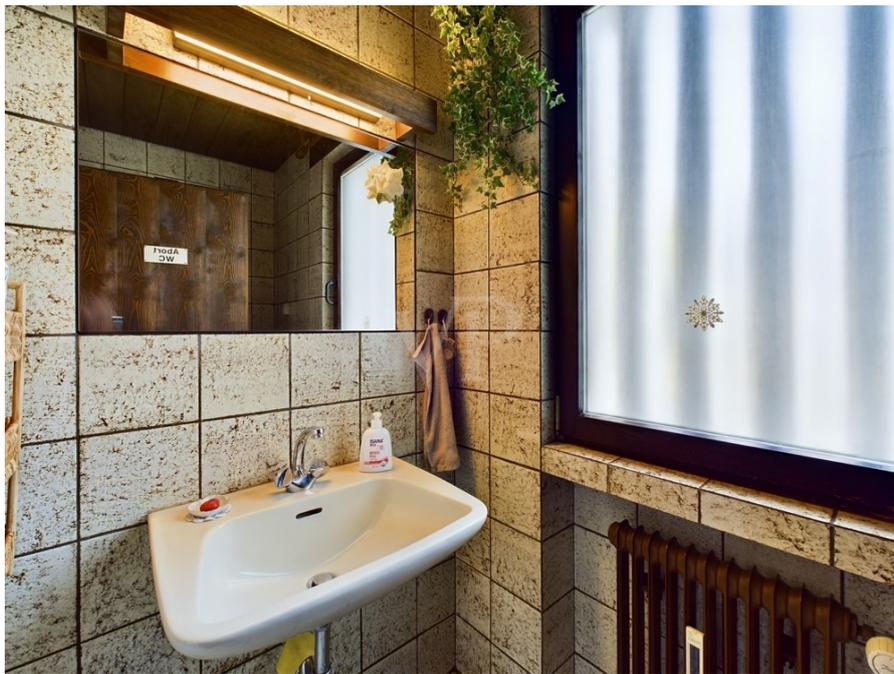
CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Una prima impressione

In attraktiver Lage befindet sich diese geräumige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 100 m². Die Wohnung bietet 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, Gäste-WC und ein Badezimmer. Eine Terrasse mit großzügigem Garten gehört ebenfalls zur Ausstattung. Im Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin, der für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt. Machen Sie es sich an kühlen Abenden mit einem Buch vor dem Kamin bequem oder laden Sie Freunde auf Ihre überdachte Terrasse zum Verweilen ein. Da eine Eigennutzung durch den Erbauer von Beginn an fest stand, wurden alle Gewerke äußerst solide ausgeführt. Im Sinne einer späteren Vermarktung wurden bereits drei rechtlich unabhängige Wohnungen geschaffen. In Teilen ist von der neuen Eigentümergemeinschaft ist noch ein wenig Abstimmung (Kellerräume, Mülltonnen, Hausordnung, etc.) nötig. Das Objekt wird parallel auch als Ganzes angeboten. 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!

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Dettagli dei servizi

- + äußerst solide Bauausführung mit Betonkeller
- + Drainage mit Kanalanschluss (Filterkies)
- + Kalksandstein gemauert
- + Bau-Dokumentationen vorhanden
- + modern geschnittene Wohnung
- + Abgeschlossenheitsbescheinigung inkl. Teilungserklärung vorhanden
- + 3 Stellplätze und eine großzügige Doppelgarage
- + Echtholzparkett
- + Münchener Reibputz (= nie mehr streichen)
- + wohnraummäßige Kellerräume
- + Waschküche
- usw.

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich im Aschaffener Stadtteil Damm. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 203.91 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. 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 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.

CODICE OGGETTO: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Partner di contatto

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com