

Aschaffenburg / Damm

# Modern geschnittene Stadtwohnung mit Südwest-Balkon

CODICE OGGETTO: 24007006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88 m<sup>2</sup> • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24007006 - 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: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24007006              |
| Superficie netta    | ca. 88 m <sup>2</sup> |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo        |
| Piano               | 8                     |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1973                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 245.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | GAS           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.02.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia       | 136.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica | E                                   |

CODICE OGGETTO: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007006 - 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: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Una prima impressione

Diese großzügige "Penthouse"-Wohnung erstreckt sich über ca. 88 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für den Start in die eigenen vier Wände. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum direkt neben dem Eingang. Der großzügige Balkon bietet mit seiner südwestlichen Ausrichtung einen sehr schönen Fernblick, welcher sogar das Aschaffener Schloss mit einschließt. Hier können Sie durch den großen Dachüberstand ganzjährig frische Luft tanken und bei gutem Wetter die Sonne genießen. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die großzügige und helle Raumgestaltung auf, welche sofort für Wohlbehagen sorgt. Ob Sie direkt einziehen möchten, oder einigen anhand des Baujahrs empfehlenswerte Renovierungsarbeiten durchführen, bleibt dem persönlichen Geschmack offen. Mit etwas Geschick und Kreativität können Sie aus dieser Wohnung ein wahres Schmuckstück zaubern, welche allen Anforderungen der heutigen Zeit gerecht wird. 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: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Dettagli dei servizi

- + "Penthouse-Feeling" im 8. Stock
- + großzügiger Süd-West-Balkon
- + Aufzug
- + eigener Stellplatz
- + helle und großzügige Raumaufteilung
- usw.

**CODICE OGGETTO: 24007006 - 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: 24007006 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24007006 - 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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