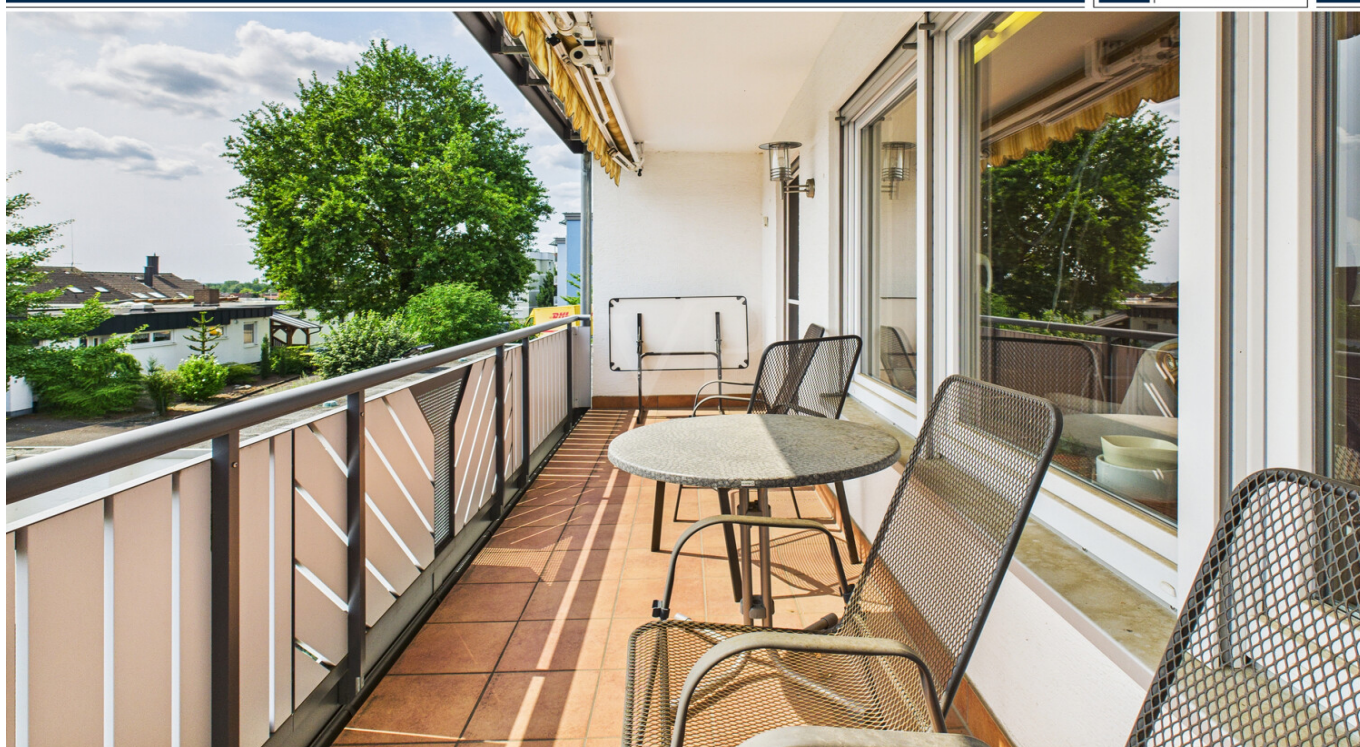


Aschaffenburg / Damm

C'è molto di più di quanto sembri: una solida casa a schiera in una buona posizione

Codice oggetto: 25007038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 147,37 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 371 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25007038 - 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: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007038
Superficie netta	ca. 147,37 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	181.65 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975



Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà





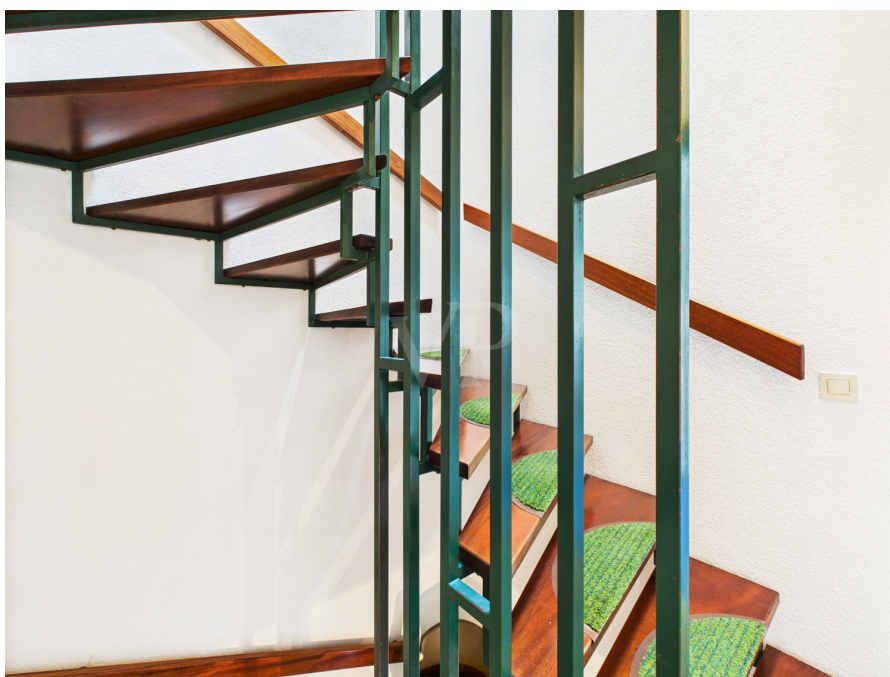
Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà





Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà





Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà





Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La proprietà



**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.

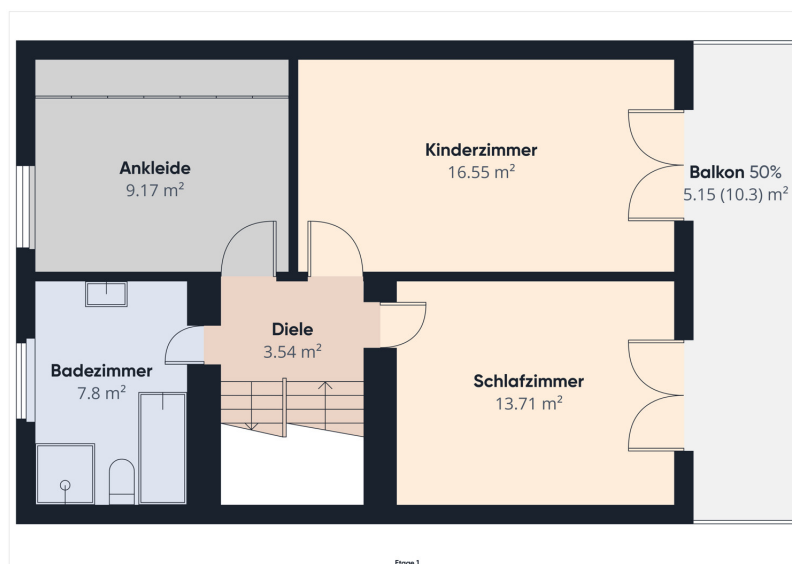
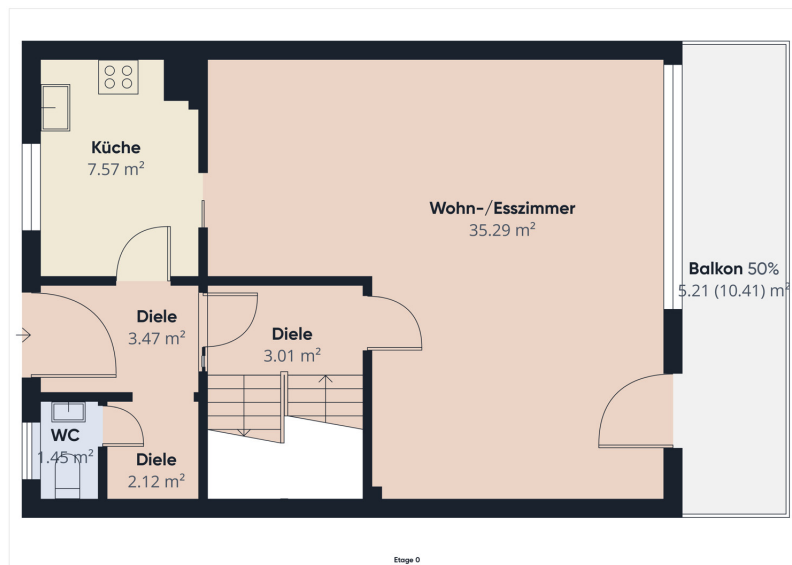
**500  
EUR**

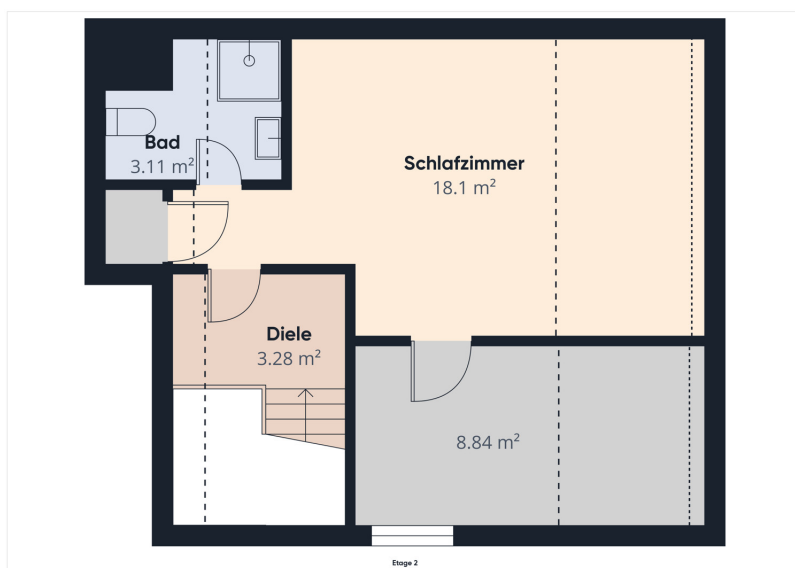
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Codice oggetto: 25007038 - 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: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Una prima impressione

Una casa tutta per voi, dove le risate dei bambini risuonano in giardino, la scuola e l'asilo nido sono a pochi passi e dove potrete rilassarvi dopo il lavoro: tutto questo vi aspetta in questa affascinante casa a schiera ad Aschaffenburg-Damm. Con circa 147 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuiti in sei stanze, la casa offre ampio spazio per la vita familiare, offrendo al contempo numerosi rifugi privati per ogni membro della famiglia. Cinque camere da letto offrono opzioni flessibili: dalla cameretta dei bambini allo studio, fino alla camera degli ospiti. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno con parquet in vero legno e soffitti alti, il luogo perfetto per trascorrere serate in compagnia, giocare insieme o intrattenere gli amici. Ulteriori caratteristiche includono due balconi con tende da sole, due bagni con luce naturale, un WC separato per gli ospiti e una zona giorno rifinita nel seminterrato. Un punto culminante speciale: la vista dal balcone superiore si estende fino al castello: una delizia quotidiana. Sulla proprietà di circa 370 m<sup>2</sup>, potrete godere di un giardino soleggiato che offre ai bambini tanto spazio per giocare e invita i genitori a rilassarsi. Il patio coperto diventerà presto il luogo preferito della famiglia, sia per la colazione della domenica che per le grigliate estive. Grazie all'accesso diretto dal garage, anche la vita quotidiana è comoda: spesa, biciclette o passeggini possono essere riposti in un attimo. Per garantirvi un trasloco immediato, la casa è stata costantemente modernizzata: + nuovo riscaldamento centralizzato a gas e allacciamenti (2023) + finestre in PVC con doppi vetri (2010) + tetto con nuove tegole in cemento e isolamento (2000) + ristrutturazione del sottotetto (1995) Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento con il suo potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Dettagli dei servizi

- + 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.

Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Partner di contatto

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

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

---

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