

Amorbach

## Affascinante atmosfera da mansarda: elegante e completamente ristrutturata

**Codice oggetto: 25007062**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 159.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

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

Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007062
Superficie netta	ca. 64 m <sup>2</sup>
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1925

Prezzo d'acquisto	159.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	248.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	30.10.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## La proprietà



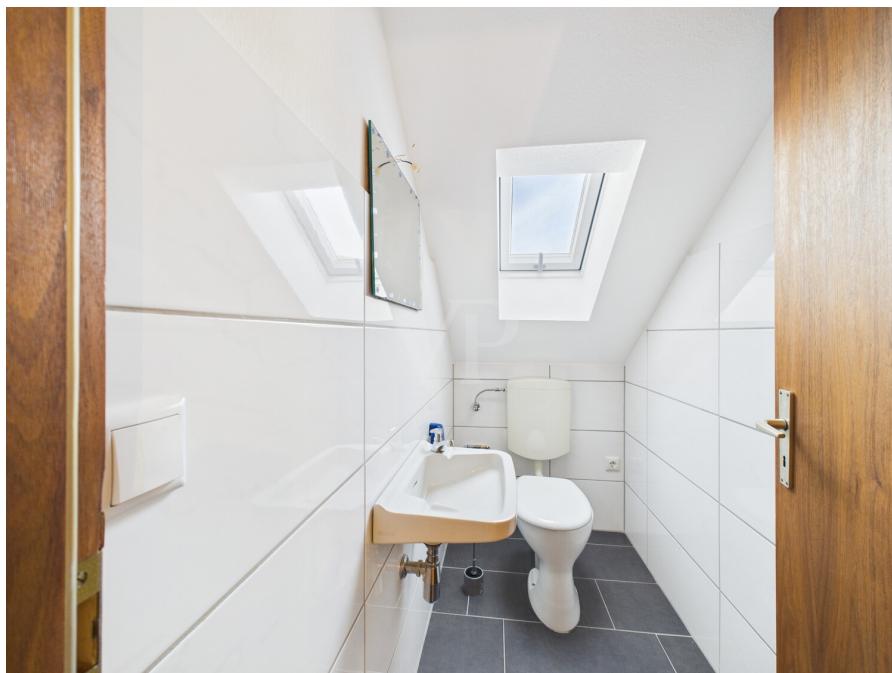
Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## La proprietà



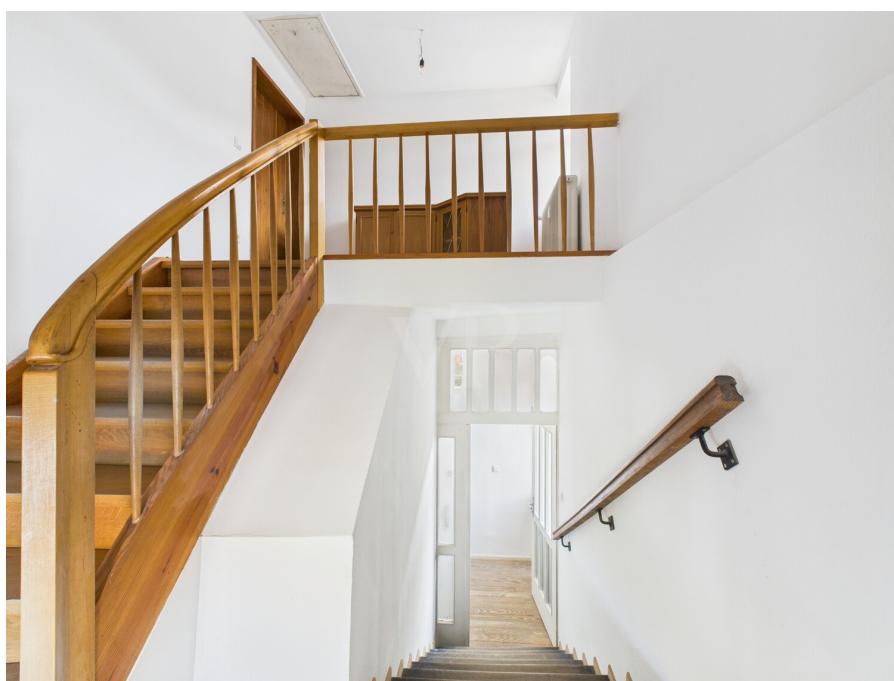
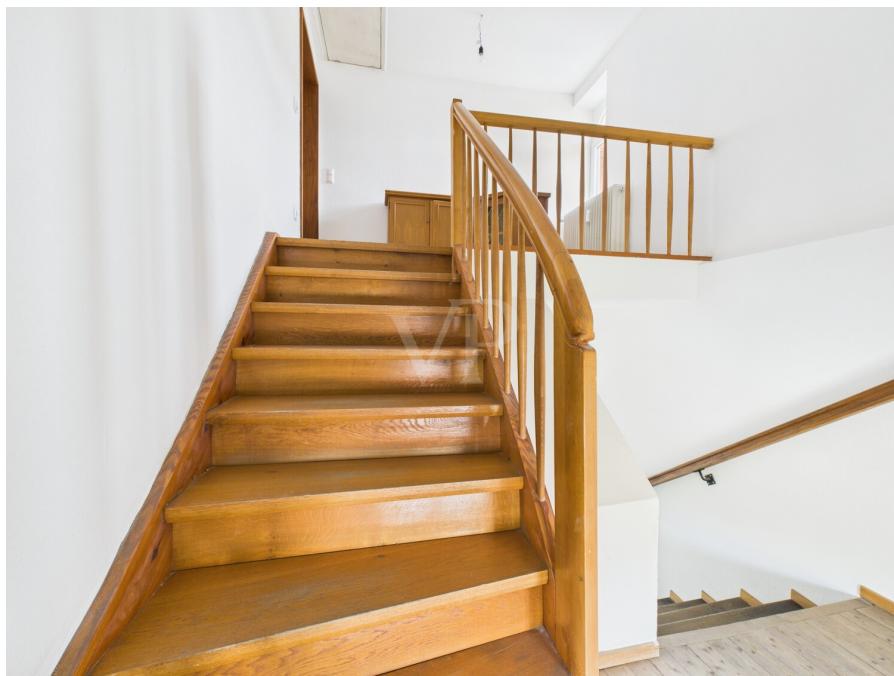
Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## La proprietà



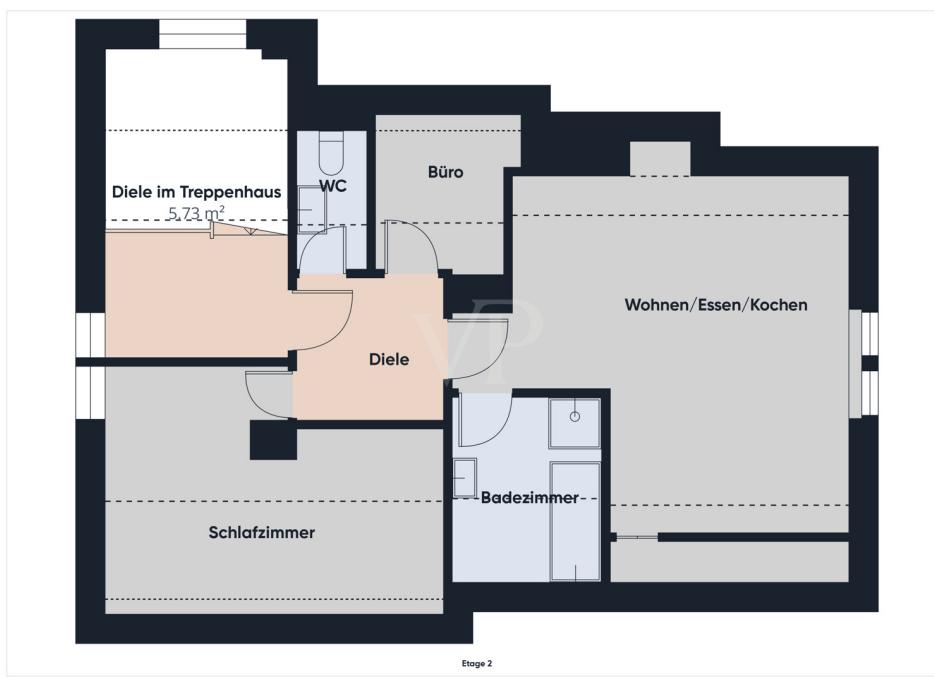
Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## Una prima impressione

Questo eccezionale attico coniuga il fascino storico con il comfort abitativo più moderno. Costruito nel 1925 e completamente ristrutturato nel 2018, l'appartamento si presenta in condizioni impeccabili. Si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto, la cui struttura classica è stata preservata e adattata alle esigenze della vita contemporanea. Con circa 64 metri quadrati di superficie abitabile e una disposizione ben progettata, l'appartamento offre ampio spazio per singoli, coppie o pendolari in cerca di una residenza in posizione centrale. Il design open space crea un'atmosfera piacevole e invita al relax. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno di quasi 29 metri quadrati, che offre ampio spazio per soggiorno, sala da pranzo e cucina. La camera più piccola, bifamiliare, è ideale come studio, angolo lettura o per una varietà di altri usi, offrendo un reale vantaggio in termini di flessibilità per qualsiasi stile di vita. Il bagno è stato completamente ridisegnato durante la ristrutturazione e soddisfa gli standard moderni. Piastrelle di alta qualità, una vasca da bagno, una cabina doccia e sanitari eleganti contribuiscono all'armoniosa impressione generale. Il riscaldamento centralizzato garantisce un piacevole tepore tutto l'anno. L'intera proprietà vanta una qualità eccezionale: dai pavimenti alle porte interne senza tempo, fino alle finestre moderne, tutti gli elementi sono stati accuratamente selezionati e coordinati. La posizione dell'edificio offre un'eccellente infrastruttura, con negozi per le necessità quotidiane, bar, ristoranti e mezzi pubblici, tutti facilmente raggiungibili a piedi. In breve, questo attico completamente ristrutturato offre un'esperienza abitativa unica che combina comfort moderni con un'atmosfera elegante. 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 contattarvi!

Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## Dettagli dei servizi

- + Kernsanierung incl. neuer Elektrik, Wasser- und Heizungsrohren
- + neue Fenster
- + neues Bad
- + neues separates WC
- + neue Heizkörper
- + neue Bodenbeläge
- + Maler- und Verputzerarbeiten
- + 2022 neue Pellets-Heizungsanlage
- + 2022 neuer Dachstuhl mit Isolierung, Dämmung, Dachziegel
- + 2023 Sicherheitstür zur Pelletsanlage
- + 2023 Haustüre Haupteingang
- + 2024 neuer Sicherungskasten
- neue Elektrik Keller / je Wohneinheit neue Einteilung
- + 2025 Hauswirtschaftsraum mit 3 Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner
- + 2025 Verblendung Heizungsrohre DG
- + 2025 Abgeschlossenheitsbescheinigung vorhanden

**Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach**

## Tutto sulla posizione

Die Barockstadt Amorbach wird ohne Übertreibung als ein "Schmuckkästchen" der Architektur bezeichnet. Die unter Denkmalschutz stehende Altstadt hat alles zu bieten, was von einem romantischen Städtchen erwartet wird : verwinkelte Gassen mit Kopfsteinpflaster, Fachwerkhäuser, ein historisches Rathaus und sehenswerte Kirchen. Amorbach ist eingebettet in eine herrliche Landschaft mit farbenprächtigem Mischwald.

In Amorbach gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule. Mit einer Hauptschule, einer Realschule und einem Gymnasium sind alle Formen weiterführender Schulen in der kleinen Stadt vorhanden. In Amorbach sind außerdem Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen ansässig.

### Lage und Verkehrsanbindung:

Amorbach liegt etwa 40 Kilometer südlich von Aschaffenburg und 70 Kilometer südwestlich von Würzburg. Durch Amorbach verlaufen die Bundesstraßen 469 und 47. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A 3 und die A 81. Die Gemeinde verfügt über einen Bahnhof und es besteht eine direkte Verbindung nach Miltenberg und in einige andere umliegende Orte. Außerdem gibt es mehrere Buslinien.

Der hohe Freizeitwert ist sowohl durch ein weitläufig ausgebautes Wander- und Fahrradnetz, 5 Golfplätze in ca. 20 km Umgebung, diversen Jagd- und Reitmöglichkeiten als auch durch die regelmäßigen ganzjährigen Musik- und Kulturveranstaltungen sowie die Vorzüge der weingeprägten Landschaft garantiert.

**Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 248.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25007062 - 63916 Amorbach

## 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)