

Aschaffenburg / Damm

## Solide Wohnung mit großem Balkon

*Número da propriedade: 23007050*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 348.000 EUR • ÁREA: ca. 99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 23007050                                |
| Área                   | ca. 99 m²                               |
| Forma do telhado       | Telhado campo único                     |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita            |
| Piso                   | 1                                       |
| Quartos                | 4                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1976                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 348.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2010                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 0 m²                                                                  |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                                 |

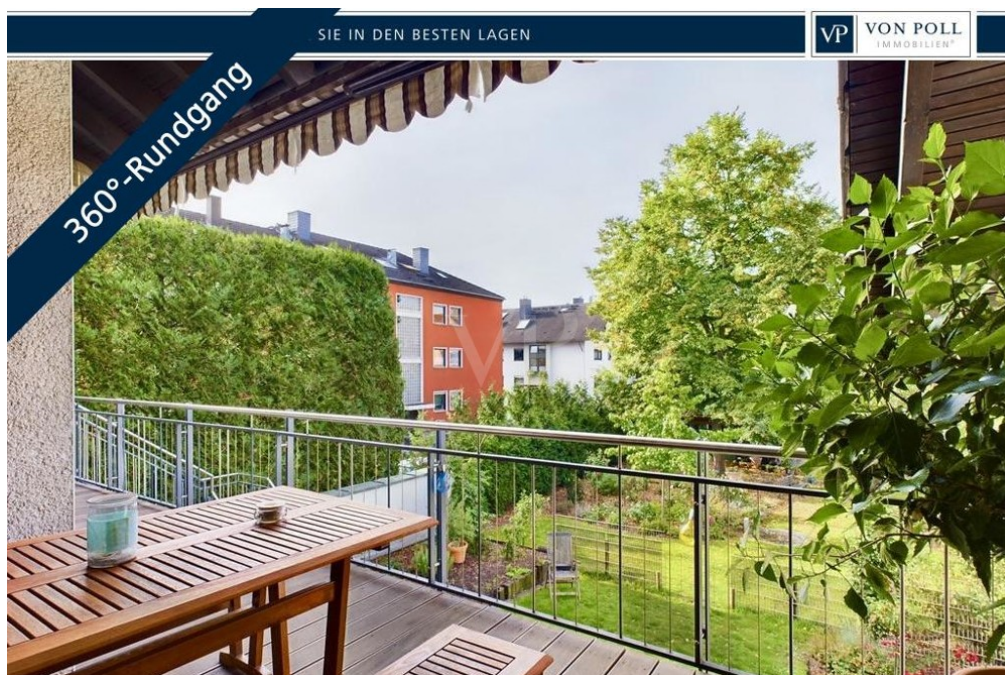
Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | GAS                 | Procura final de energia | 203.91 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 23.10.2033          | Classificação energética | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 |                          |                          |

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Uma primeira impressão

In attraktiver Lage befindet sich diese geräumige Wohnung im 1. OG und einer Wohnfläche von ca. 100 m². Die Wohnung bietet 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, Gäste-WC und ein Badezimmer. Ein Balkon mit Loggia gehört ebenfalls zur Ausstattung. Der teilweise überdachte Balkon mit idealer Süd-West-Ausrichtung lädt mit gutem Gewissen zum Verweilen ein, da im Inneren bereits alle relevanten Bereiche wie Küche, Bad und Gäste-WC erneuert wurden. 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!

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Detalhes do equipamento

- + äußerst solide Bauausführung mit Betonkeller
- + Drainage mit Kanalanschluss (Filterkies)
- + Kalksandstein gemauert
- + Bau-Dokumentationen vorhanden
- + Bangkirai Balkon
- + Abgeschlossenheitsbescheinigung inkl. Teilungserklärung vorhanden
- + 2 Stellplätze
- + Echtholzparkett
- + Münchener Reibeputz (= nie mehr streichen)
- + wohnraummäßige Kellerräume
- + Waschküche
- usw.

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Tudo sobre a localização

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>

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)