

Aschaffenburg / Damm

## Solide Wohnung mit großem Balkon

*Número de propiedad: 23007050*

SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 348.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## De un vistazo

Número de propiedad	23007050
Superficie habitable	ca. 99 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	348.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	203.91 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	23.10.2033	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad





Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Una primera impresión

In attraktiver Lage befindet sich diese geräumige Wohnung im 1. OG und einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. 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 de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 203.91 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 de propiedad: 23007050 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)