

Aschaffenburg

# Stilvolle Wohnung mit barrierefreiem Komfort

CODE DU BIEN: 23007052

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 399.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23007052
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2020

Prix d'achat	399.900 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	29.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.12.2030	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Une première impression

In bevorzugter Lage der Stadt befindet sich diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG auf einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2020 fertiggestellte Gebäude überzeugt mit einem neuwertigen Zustand und einer hochwertigen Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist das offene Wohnkonzept, welches den Wohn-, Ess- und Küchenbereich zu einem lichtdurchfluteten Raum verbindet. Die hohen Türen sorgen für ein elegantes und großzügiges Ambiente. Die dreifachverglasteten Kunststofffenster mit Aluschale garantieren optimalen Wärme- und Schallschutz. Der moderne Fischgrätparkettboden verleiht den Räumen eine zeitlose und stilvolle Atmosphäre. Auch an Komfort wurde gedacht, denn die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Elektrische Rollläden bieten zudem einen bequemen Bedienkomfort. Das Badezimmer ist in einem modernen und zeitgemäßen Stil gehalten und punktet mit hochwertigen Armaturen sowie einer bodengleichen Dusche. Hier können Sie den Tag entspannt starten oder ausklingen lassen. Des Weiteren kann ein Duplexparker zur Wohnung gemietet werden, um Ihr Fahrzeug bequem und sicher unterzubringen. Die barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes sowie der vorhandene Aufzug gewährleisten ein bequemes und komfortables Wohnen ohne Hindernisse, auch im Alter. Die Lage der Immobilie ist optimal, um das städtische Umfeld in vollen Zügen zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel liegen in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an die Autobahn ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit umliegender Städte. 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 und stellt Ihnen gerne einen 360° Rundgang zur Verfügung!

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Détails des commodités

- + zentral, dennoch ruhig
- + barrierefrei mit Aufzug
- + optimaler Wärme- und Schallschutz durch dreifachverglaste Kunststofffenster mit Aluschale
- + modernes Fischgrätparkett
- + lichtdurchflutet
- + hohe Türen
- + offenes Wohnkonzept Wohn-/Ess-/Küche
- + Fußbodenheizung
- + elektr. Rollläden
- + Duplexparker (Miete), Bewohnerparkplätze, kostenlose Parkplätze in der Nähe etc.

**CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. 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>

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 29.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

**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.

**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.

CODE DU BIEN: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)