

Aschaffenburg / Damm – Damm

# Gemütliches Familienhaus zum Wohlfühlen in zentraler Lage

????????? ??????????: 24007025

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 598.000 EUR • ??????????: ca. 138 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 529 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ??? ??????

???????? ??????????	24007025	????? ???????	598.000 EUR
????????????	ca. 138 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	5		
?????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2003
????????????	3	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1978	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	143.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	17.11.2033	?????????????	
??????????????????		?????????????	E
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	



???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ?????????



???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ?????????





???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ?????????



???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

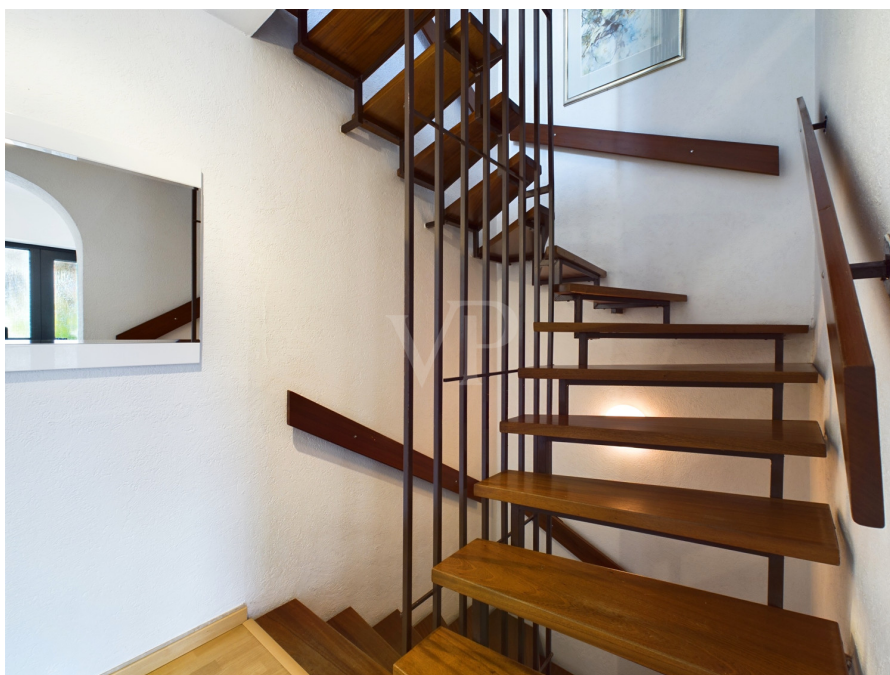
?? ?????????





??????? ???????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ????????



??????? ????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ????????





???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ?????????



???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ?????????





???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ?????????



???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ?????????





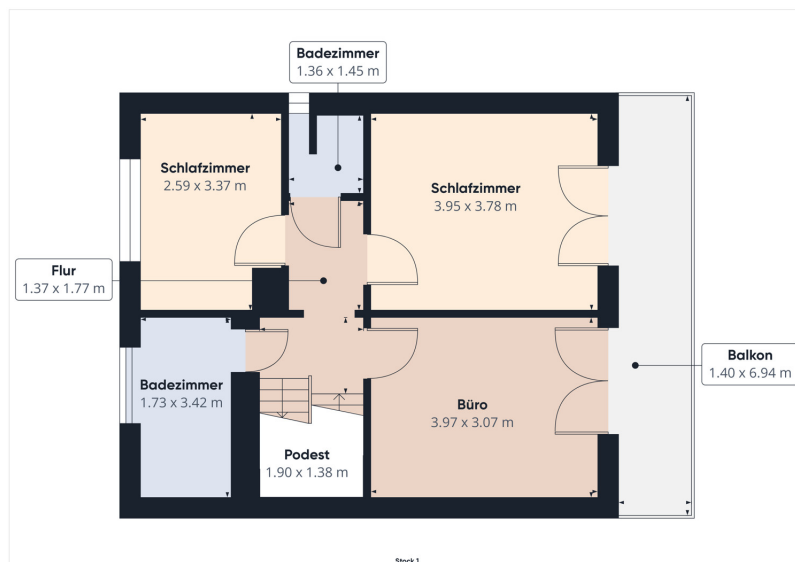
??????? ???????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

?? ????????

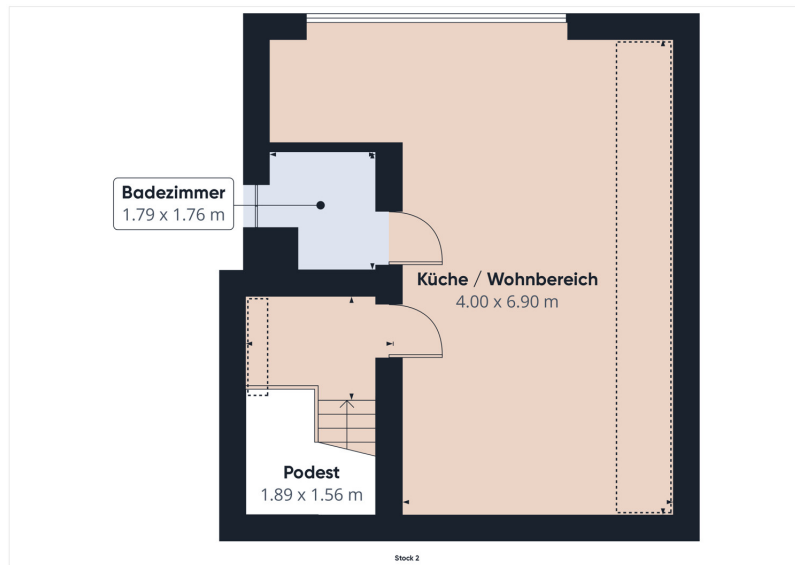


???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

??? ?????? ???????????

Diese gut gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1978 bietet auf einer Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 529 m<sup>2</sup> und besticht durch eine praktische Raumaufteilung mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen den Bewohnern drei Schlafzimmer zur Verfügung, wovon zwei direkten Zugang zum Richtung des Gartens liegenden Balkons haben. Die installierte Photovoltaikanlage mit 4,275 kWp spült mit ihrer Einspeisung rund 2.000 EUR im Jahr in die Haushaltskasse, und könnte zukünftig den kostenfreien Betrieb einer Wärmepumpe oder E-Autos beitragen. Die Lage der Immobilie punktet mit einer guten Infrastruktur und einer ruhiger Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. 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!

??????? ???????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

???????????????? ???? ??????????

- + unverbaubarer Schlossblick
- + perfekter Zuschnitt des südöstlich ausgerichteten Grundstücks
- + sehr schöner Erhaltungszustand
- + moderne Raumgestaltung
- + große Fensterausschnitte
- + ertragreiche Photovoltaikanlage
- etc.

??????? ???????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

??? ??? ??? ????????????

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>

??????? ????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 143.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24007025 - 63741 Aschaffenburg / Damm – Damm

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)