

Aschaffenburg / Obernau

# Raumwunder mit Dachbalkon

VP azonosító: 23007037

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 59,49 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Áttekintés

VP azonosító	23007037
Hasznos lakótér	ca. 59,49 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1996
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó)

Vételár	195.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Beépített konyha

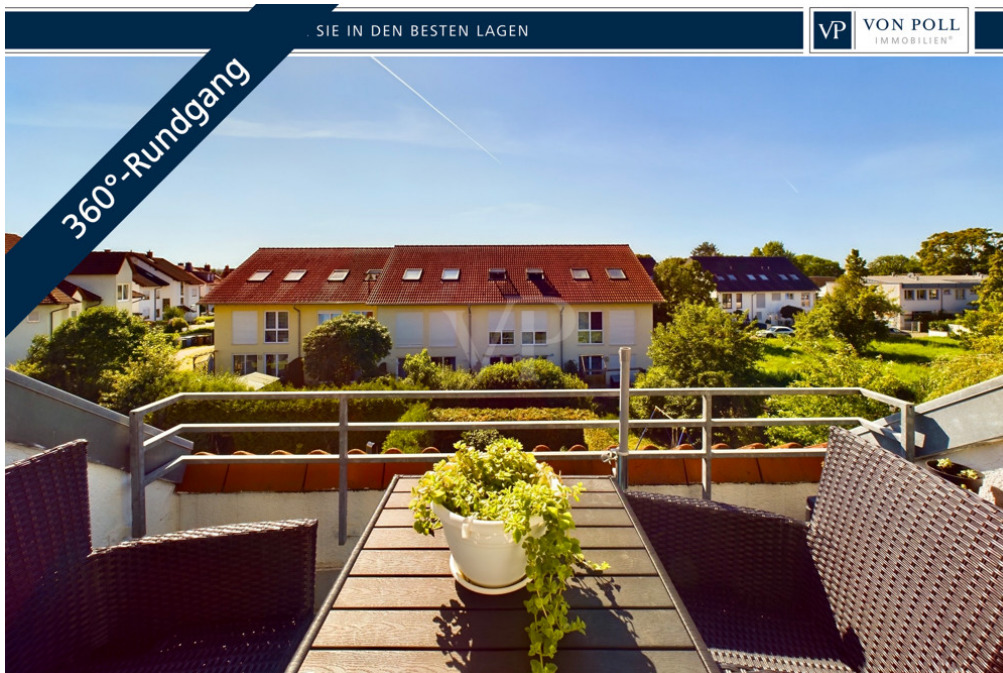
VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	97.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.04.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Az ingatlan





VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Az ingatlan



Starten Sie Ihre Karriere und verstärken Sie unser Team als  
selbstständiger Immobilienberater (w/m/d)  
in Aschaffenburg und Umgebung

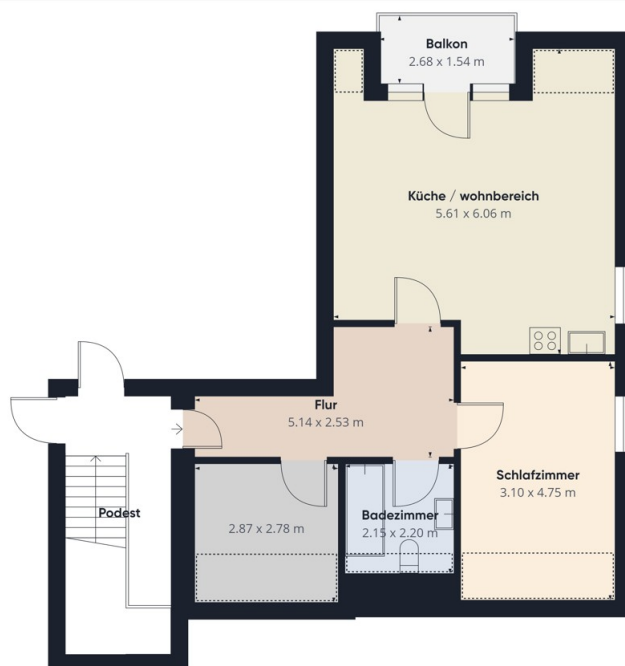
Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über  
gute Standortkenntnisse in Aschaffenburg und Umgebung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie,  
gern auch via E-Mail, an: Alexander Rauh | [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg | T.: 06021 - 44 45 97 0

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Az els? benyomás

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmerwohnung überzeugt durch helle, freundliche Räume mit sehr gutem Schnitt. Sie befindet sich im beliebten Stadtteil Obernau. Das Herz der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und direktem Zugang zum Dachbalkon, der mit südwestlicher Ausrichtung als Loggia ausgeführt wurde. Durch einen kleinen Flur vom Wohnraum getrennt finden sich eine großzügiges Schlafzimmer und ein weiterer Raum, welcher wahlweise als Homeoffice, Hauswirtschaftsraum oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein helles Tageslichtbad mit Dusch-Wanne. Zur Wohneinheit gehört ein eigener, separater Kellerraum, der durch gemeinschaftliche Räume für die Fahrräder und eine Waschküche ergänzt wird. Der Tiefgaragenstellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten, kann aber zum Preis von 25.000 EUR hinzu erworben werden. 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!

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Részletes felszereltség

- + frisch modernisiert
- + Einbauküche
- + Tageslichtbad
- + Kellerraum
- etc.

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Minden a helyszínr?!

Aschaffenburgs jüngster Teil ist Obernau. Erst am 1. Mai 1978 wurde Obernau ein Stadtteil von Aschaffenburg. Mit Obernau gewann Aschaffenburg neuen Lebens- und Entwicklungsraum auf der rechten Mainseite. Aus dem Jahr 1191 stammt die erste, im wahrsten Sinn des Wortes urkundliche, Erwähnung des heutigen Stadtteils. Damals schenkte Erzbischof Konrad von Mainz „Oberenheim“ der Stiftskirche Aschaffenburg. 1594 wurde der Ort dann erstmals als Obernau auf einer Spessartkarte verzeichnet. Eine gewisse Blüte erlebte Obernau Mitte des 18. Jahrhunderts: Das Dorf wuchs und mehr und mehr Handwerksbetriebe siedelten sich an. Es entstanden Gasthöfe und neue Wohnhäuser. Obernau zeichnete sich darüber hinaus durch ein ständiges Bevölkerungswachstum aus. Nach dem Anschluss bemühten sich die Obernauer, eine eigene Identität im sportlichen und kulturellen Bereich zu bewahren. So sichert der 1961 gegründete Vereinsring Obernau die kameradschaftliche Unterstützung und Zusammenarbeit der Vereine und damit ein erfolgreiches Bestehen der Vielfalt in Sport und Kultur. Die Stadt Aschaffenburg ist in rund 10 Minuten, der Flughafen Frankfurt in ca. 30 Minuten zu erreichen. Zudem gibt es einen eigenen Bahnhof, der Sulzbach mit dem Hauptbahnhof in Aschaffenburg, wie auch weiterführenden Schulen und der TH verbindet.

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)