

Aschaffenburg / Obernau

# Raumwunder mit Dachbalkon

*Número da propriedade: 23007037*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 195.000 EUR • ÁREA: ca. 59,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

- 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: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Numa vista geral

Número da propriedade	23007037
Área	ca. 59,49 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1996
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	195.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida

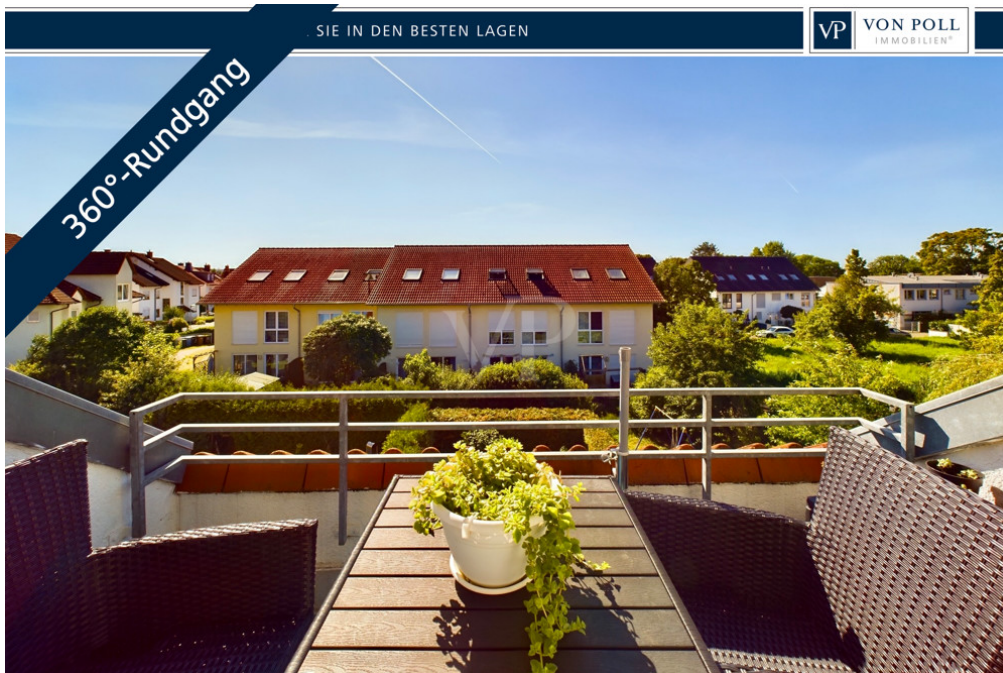
Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	97.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.04.2031	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel





Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



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

Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## 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: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23007037 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## 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)