

Aschaffenburg / Damm

# Einzigartige Penthousewohnung in Damm

*Número da propriedade: 23007049*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 248.000 EUR • ÁREA: ca. 65 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- 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: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Numa vista geral

Número da propriedade	23007049
Área	ca. 65 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	248.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	203.91 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.10.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel





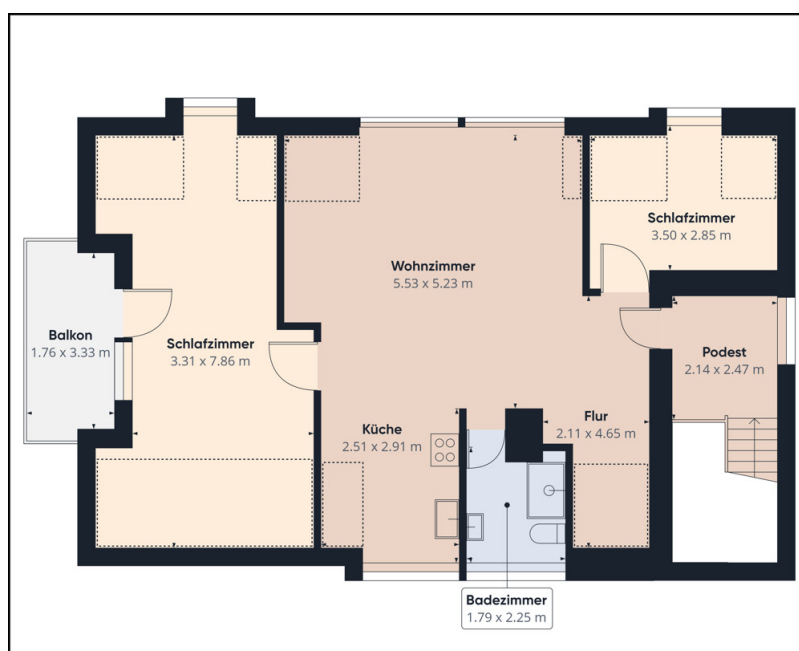
Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## 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: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Penthouse in zentraler Lage. Die geräumige Wohnung befindet sich in einem 3-Familienhaus mit zwei weiteren Parteien welches im Jahr 1978 erbaut wurde und über eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> verfügt. Die Immobilie beeindruckt durch ein durchdachtes Raumkonzept, das aus drei Zimmern besteht, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und offene Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier haben Sie genügend Platz, um Ihre individuellen Wohnideen umzusetzen. Die großen Fenster sorgen für eine helle Atmosphäre und bieten einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Nachbarschaft. 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 da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Detalhes do equipamento

- + äußerst solide Bauausführung mit Betonkeller
  - + Drainage mit Kanalanschluss (Filterkies)
  - + Kalksandstein gemauert
  - + Bau-Dokumentationen vorhanden
  - + modern geschnittene Wohnung
  - + innenliegende Jalousien
  - + Abgeschlossenheitsbescheinigung inkl. Teilungserklärung vorhanden
  - + 1 Stellplatz
  - + Echtholzparkett
  - + Münchener Reibputz (= nie mehr streichen)
  - + wohnraummäßige Kellerräume
  - + Waschküche
- usw.

Número da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Outras informações

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 da propriedade: 23007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## 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)