

Aschaffenburg / Damm

# Ein Haus voller Möglichkeiten

Objektnummer: 24007049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192,49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 373 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007049
Wohnfläche	ca. 192,49 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	192.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.01.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

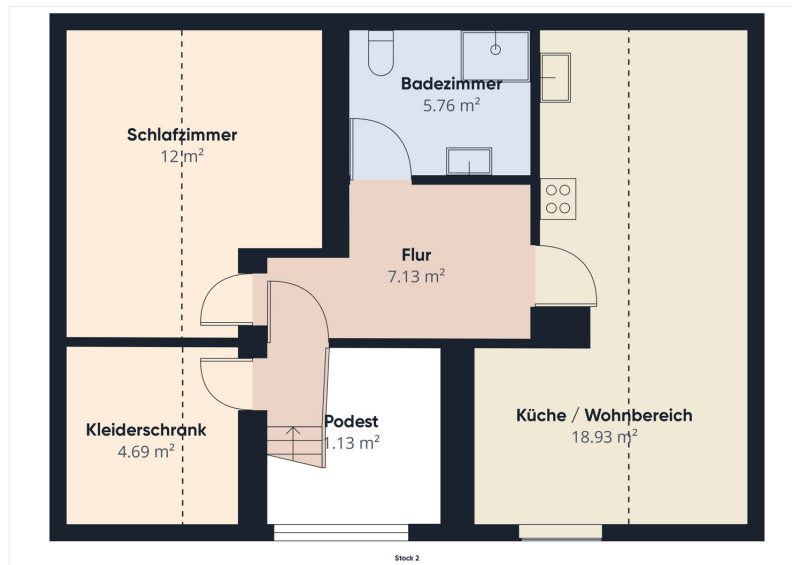
## Die Immobilie



Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Ein erster Eindruck

Das Objekt auf einen Blick: + 3 Wohneinheiten – Perfekt für Familien, Investoren oder Wohngemeinschaften + Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup> (inkl. Balkone), verteilt auf 3 Etagen + Erdgeschoss: ca. 75 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer + Obergeschoss: ca. 75 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer# + Dachgeschoss (DG): ca. 50 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer + Grundstück: 373 m<sup>2</sup> – pflegeleicht, vielseitig gestaltbar Die Highlights des Hauses: + Erneuerung der Fenster in 2009 + Moderne Raumaufteilung: Großzügige Wohnbereiche, separate Schlafzimmer und offene Küchen schaffen ein behagliches Ambiente + Außenbereich: Platz für Garten, Terrasse, Pool oder Spielmöglichkeiten für Kinder + Balkon-Extras: Sowohl im EG als auch im OG Zugang zu gemütlichen Balkonen Die Lage überzeugt: + Top-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlicher Nahverkehr in unmittelbarer Nähe + Ideal für Familien: Eine ruhige Wohngegend mit gleichzeitig städtischem Flair + Attraktiv für Pendler: Schnelle Anbindung an umliegende Stadtteile und das Zentrum Warum dieses Haus? + Vielseitig nutzbar als Mehrgenerationenhaus, Renditeobjekt oder großes Familienheim + Hohe Wohnqualität durch die Kombination aus großzügigem Raumangebot und attraktiver Lage 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!

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Alles zum Standort

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>

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 192.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

Objektnummer: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)