

Aschaffenburg / Damm

# Zukunftssicher investieren: Eigenheim oder Anlage – Ihre beste Wahl!

Objektnummer: 24007046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Auf einen Blick

|              |                       |                            |                                                                           |
|--------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24007046              | Kaufpreis                  | 195.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 59 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Etage        | 4                     | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 3                     | Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Schlafzimmer | 2                     | Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Badezimmer   | 1                     | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Baujahr      | 1973                  | Ausstattung                | Balkon                                                                    |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |                            |                                                                           |

Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 136.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.02.2029     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1973                        |

Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



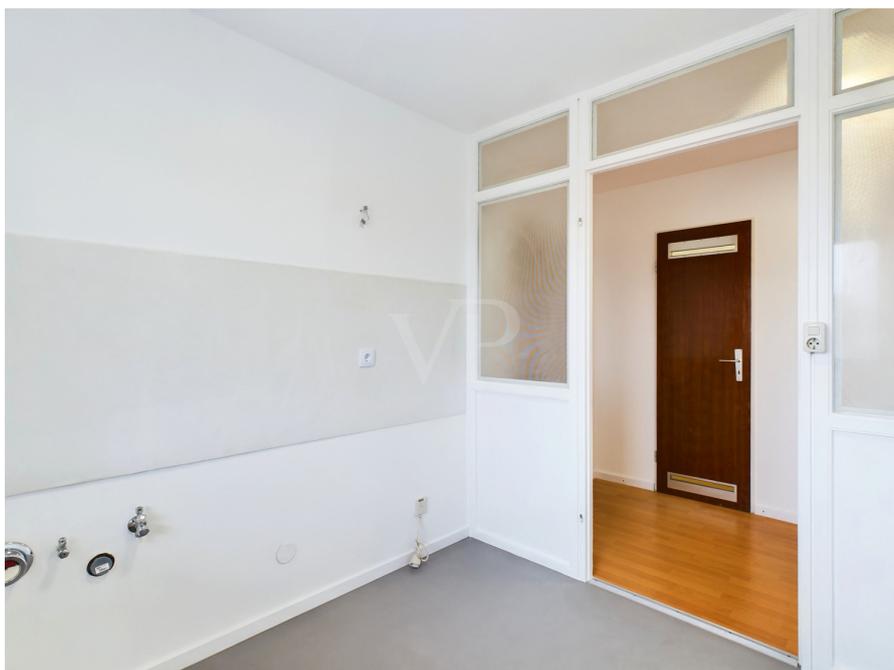
Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Die Immobilie



**Kennen Sie schon  
unsere soziale Komponente beim  
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine. Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6621 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 24007046 - 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: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Etagenwohnung bietet auf ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine attraktive Raumaufteilung, die sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien ideal ist. Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei helle und gemütliche Schlafzimmer, die durch ihre praktische Größe ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Für diejenigen, die den Platz optimal nutzen möchten, bietet sich die Möglichkeit, die eingezogene Trockenbauwand zu entfernen, um das Wohnzimmer zu vergrößern. Wenn Ihnen zwei Zimmer ausreichen, können Sie mit diesem einfachen Schritt Ihr Wohnkonzept anpassen und ein offenes, großzügiges Raumgefühl schaffen. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Süd-Ost-Balkon, welcher ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet. Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer, das im Zuge der Modernisierung komplett saniert wurde. Es überzeugt mit modernen Armaturen und einer stilvollen Gestaltung. Der Boden wurde, wie auch in der Küche, mit einem pflegeleichten und hochwertigen Epoxidharzbelag versehen, was den Räumen eine zusätzliche zeitgenössische Optik verleiht. Zum Komfort dieser Etagenwohnung trägt auch der kürzlich renovierte Aufzug bei, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort in der urbanen Umgebung. 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: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Ausstattung und Details

- + großzügiger Süd-Ost-Balkon
  - + neuer Aufzug
  - + eigener TG-Stellplatz
  - + helle und großzügige Raumaufteilung
  - + saniertes, modernes Badezimmer
  - + Trend-Boden: Epoxidharz (Küche, Bad)
  - + Rollladendämmung
- Renovierungsarbeiten Okt. 2023 - Aug. 2024:
- + alle Wände und Decken gespachtelt, geschliffen und gestrichen
  - + Bodenbeläge gereinigt, Sockelleisten erneuert
  - + Bodenbeläge in der Küche, im Bad und im Schlafzimmer erneuert
  - + Rolllädengurte erneuert
  - + Heizkörper gestrichen, Thermostate erneuert
  - + Türen und Zargen gestrichen
  - + Elektrischen FI-Schalter installiert
  - + Lichtschalter und Steckdosen erneuert
  - + LED-Beleuchtung
  - + Rauchwarnmelder erneuert
  - + Komplett-Badsanierung inkl. Erneuerung aller Wasserleitungen ab Hauptleitung, Wasserzähler neu
  - + Wohnungsklingel erneuert

Objektnummer: 24007046 - 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: 24007046 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

Objektnummer: 24007046 - 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)