

Aschaffenburg / Damm

# Ein Haus voller Möglichkeiten

*Número de propiedad: 24007049*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 192,49 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## De un vistazo

Número de propiedad	24007049	Precio de compra	695.000 EUR
Superficie habitable	ca. 192,49 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2009
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1975	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	192.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	04.01.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1975

Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad





Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad





Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

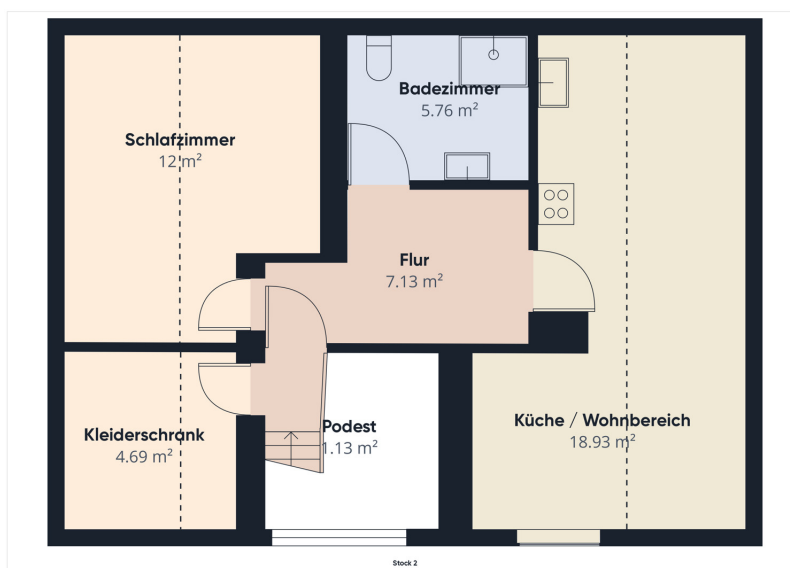
## La propiedad



Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)