

Aschaffenburg / Damm

# Ein Haus voller Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 24007049

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 192,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 373 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007049
Surface habitable	ca. 192,49 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1975
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2009
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	192.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.01.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1975



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

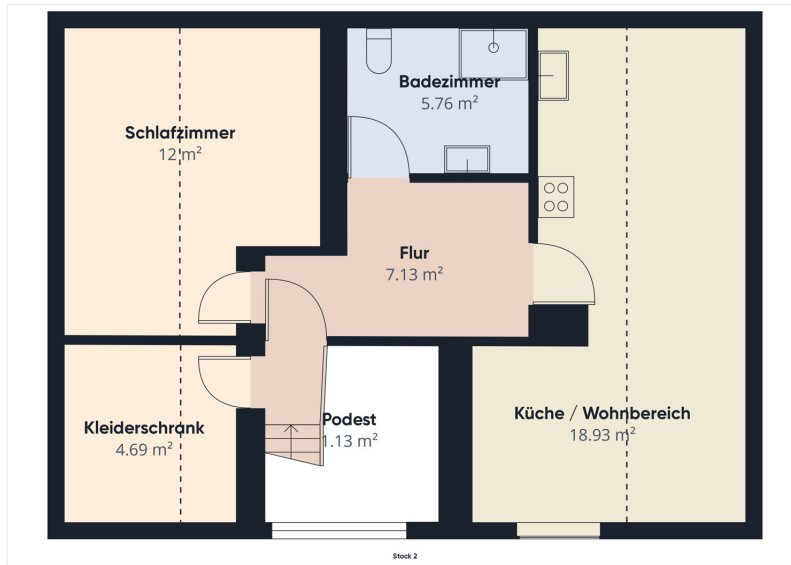
## La propriété



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Une première impression

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!

**CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm**

## Tout sur l'emplacement

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>

CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24007049 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)