

Aschaffenburg

Schön geschnittene Eigentumswohnung in beliebter Lage

CODE DU BIEN: 24007052

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

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

CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007052	Prix d'achat	230.000 EUR
Surface habitable	ca. 78 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Balcon
Année de construction	1962		

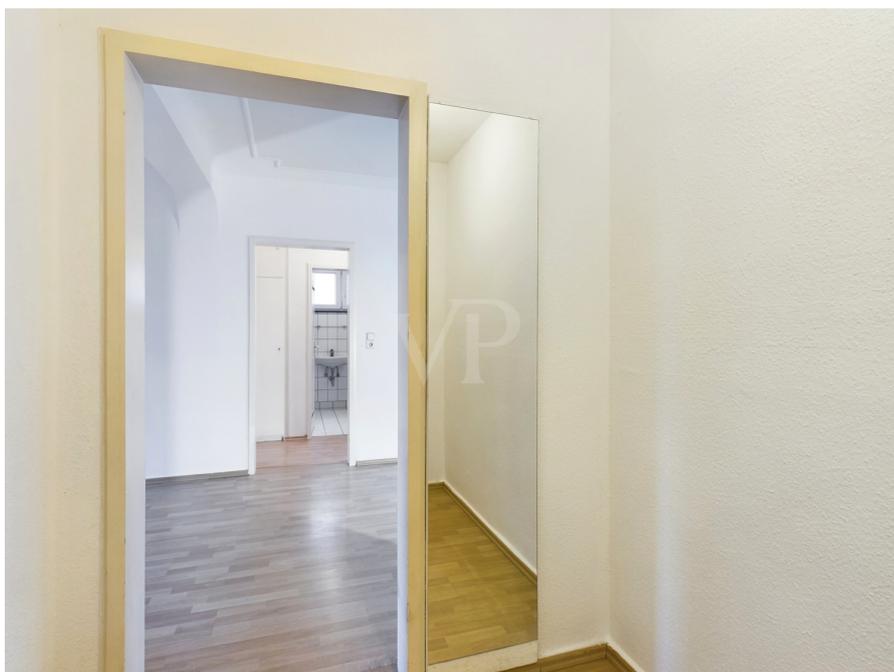
CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	151.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.08.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



**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.

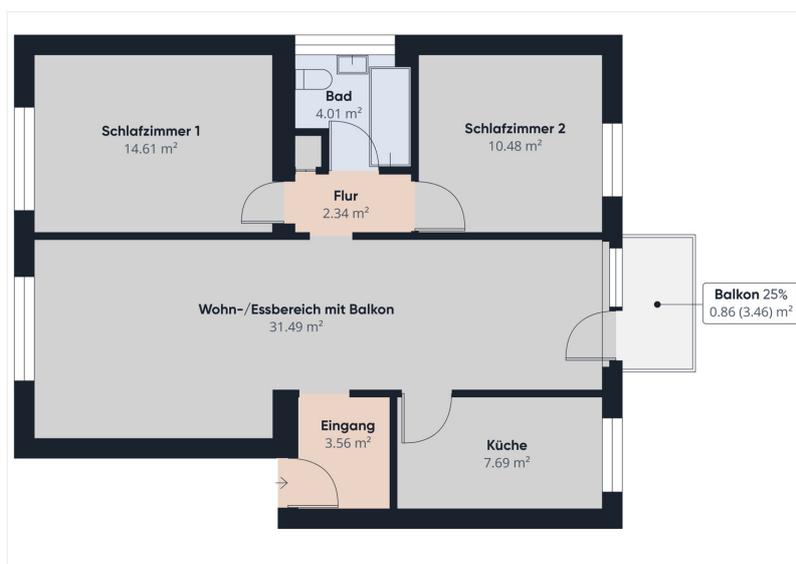
**500
EUR**

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T. +49 6021 - 44 45 97 0 · E. aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

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: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Une première impression

Die Wohnung erstreckt sich über großzügige 78 m² und umfasst drei Zimmer, die durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung überzeugen. Zwei dieser Zimmer können ideal als Schlafzimmer genutzt werden und bieten ausreichend Platz für persönliche Gestaltung und Entfaltung. Neben den Schlafzimmern verfügt die Wohnung über ein Badezimmer, das mit grundlegenden sanitären Einrichtungen ausgestattet ist. Es bietet zudem die Möglichkeit, nach individuellen Vorstellungen modernisiert zu werden. Ein weiterer Pluspunkt ist der Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und als angenehmer Rückzugsort im Freien dient. Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage mit hervorragender Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was den Wohnkomfort erheblich steigert. Darüber hinaus liegt die Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Hochschule, was sie sowohl für Eigennutzer als auch als Mietobjekt besonders interessant und potenziell rentabel macht. Das Gebäude stammt aus den soliden 1960er-Jahren und zeichnet sich durch eine robuste Bauweise aus. Die Fenster wurden 2009 durch Kunststoff-Isolierverglasung ersetzt, und der Heizkessel wurde erst kürzlich erneuert. 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: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Détails des commodités

- + TOP Lage
 - + neuer Heizkessel
 - + gute Aufteilung
 - + Möglichkeit für eine offene Küche
 - + Glasfaser
 - + Balkon
 - + großzügiger Kellerraum
 - + Fahrradkeller mit Außentreppe + Fahrradrampe
 - + 140 € Hausgeld, 70 € Rücklagen
- Wichtig, zu wissen:
- kein Fi-Schalter (zwingend notwendig für Vermietung)
 - sanierungsbedürftiger Balkon

CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Tout sur l'emplacement

Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur zu Füßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in Lauf Nähe. Eingebettet zwischen vier Grüngürteln ist das Klima auch im Sommer immer sehr angenehm, womit die Lage fast schon den Charakter eines Naherholungsgebietes bietet. 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: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

CODE DU BIEN: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Contact

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com