

Aschaffenburg

Schön geschnittene Eigentumswohnung in beliebter Lage

CODICE OGGETTO: 24007052

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 230.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24007052	Prezzo d'acquisto	230.000 EUR
Superficie netta	ca. 78 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Balcone
Anno di costruzione	1962		

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	151.00 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.08.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La proprietà



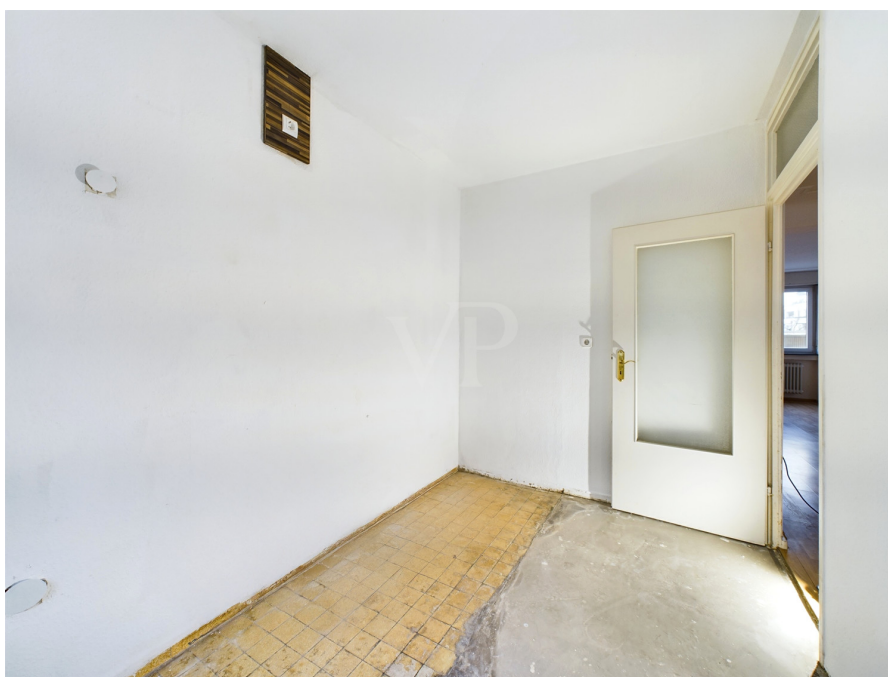
CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

La proprietà



**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

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Dettagli dei servizi

- + 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

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Tutto sulla posizione

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>

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24007052 - 63739 Aschaffenburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com