

Aschaffenburg

# Stilvolle Wohnung mit barrierefreiem Komfort

*Número da propriedade: 23007052*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 399.900 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	23007052
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2020

Preço de compra	399.900 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	29.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.12.2030	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## O imóvel





Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## O imóvel



Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Uma primeira impressão

In bevorzugter Lage der Stadt befindet sich diese moderne 3-Zimmer-Wohnung im 1. OG auf einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2020 fertiggestellte Gebäude überzeugt mit einem neuwertigen Zustand und einer hochwertigen Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist das offene Wohnkonzept, welches den Wohn-, Ess- und Küchenbereich zu einem lichtdurchfluteten Raum verbindet. Die hohen Türen sorgen für ein elegantes und großzügiges Ambiente. Die dreifachverglasteten Kunststofffenster mit Aluschale garantieren optimalen Wärme- und Schallschutz. Der moderne Fischgrätparkettboden verleiht den Räumen eine zeitlose und stilvolle Atmosphäre. Auch an Komfort wurde gedacht, denn die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen. Elektrische Rollläden bieten zudem einen bequemen Bedienkomfort. Das Badezimmer ist in einem modernen und zeitgemäßen Stil gehalten und punktet mit hochwertigen Armaturen sowie einer bodengleichen Dusche. Hier können Sie den Tag entspannt starten oder ausklingen lassen. Des Weiteren kann ein Duplexparker zur Wohnung gemietet werden, um Ihr Fahrzeug bequem und sicher unterzubringen. Die barrierefreie Zugänglichkeit des Gebäudes sowie der vorhandene Aufzug gewährleisten ein bequemes und komfortables Wohnen ohne Hindernisse, auch im Alter. Die Lage der Immobilie ist optimal, um das städtische Umfeld in vollen Zügen zu genießen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel liegen in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an die Autobahn ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit umliegender Städte. 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 und stellt Ihnen gerne einen 360° Rundgang zur Verfügung!

Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Detalhes do equipamento

- + zentral, dennoch ruhig
- + barrierefrei mit Aufzug
- + optimaler Wärme- und Schallschutz durch dreifachverglaste Kunststoffenster mit Aluschale
- + modernes Fischgrätparkett
- + lichtdurchflutet
- + hohe Türen
- + offenes Wohnkonzept Wohn-/Ess-/Küche
- + Fußbodenheizung
- + elektr. Rollläden
- + Duplexparker (Miete), Bewohnerparkplätze, kostenlose Parkplätze in der Nähe etc.

**Número da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg**

## Tudo sobre a localização

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. 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 da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.12.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 29.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A+.  
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.  
UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.  
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 da propriedade: 23007052 - 63739 Aschaffenburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)