

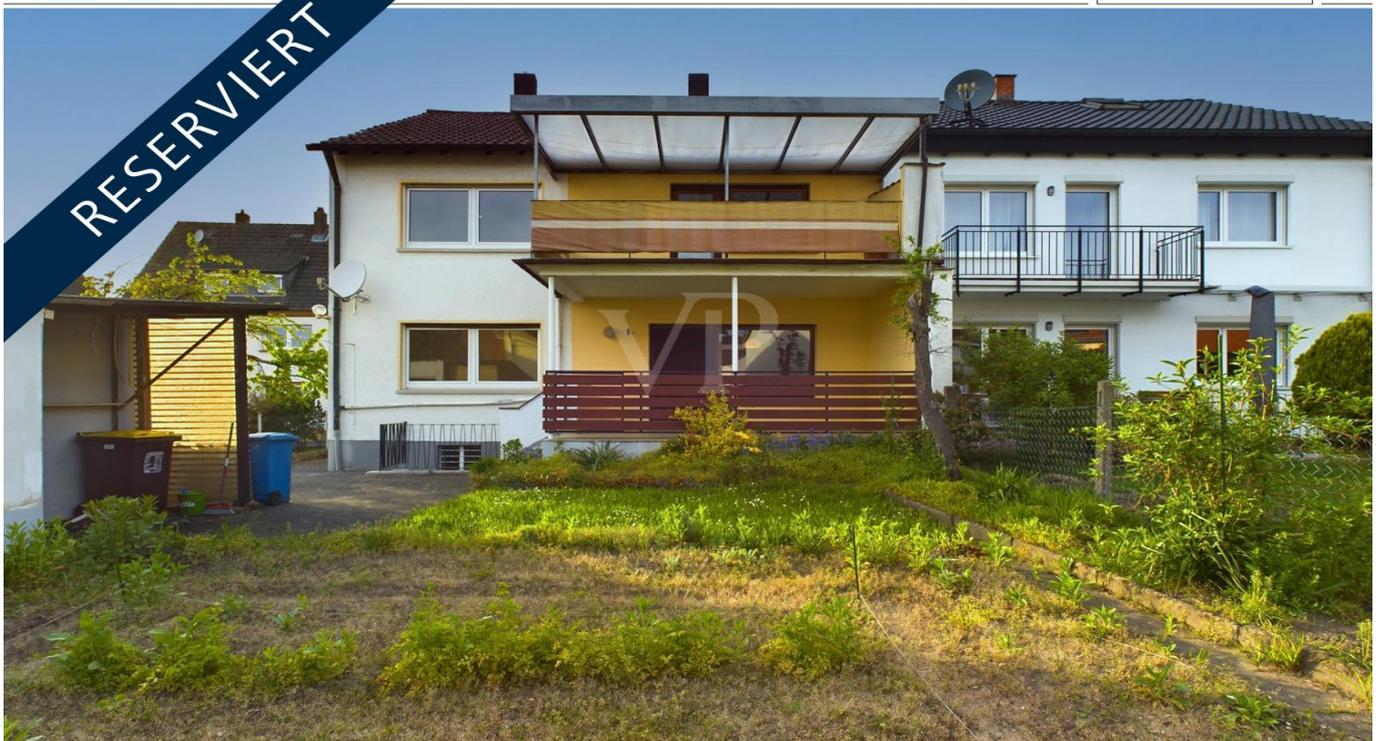
Aschaffenburg / Obernau

# Ein bisschen Farbe braucht es schon...

*Número da propriedade: 24007017*

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



PREÇO DE COMPRA: 358.000 EUR • ÁREA: ca. 162 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 390 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

- 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: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Numa vista geral

Número da propriedade	24007017
Área	ca. 162 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	358.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1990
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

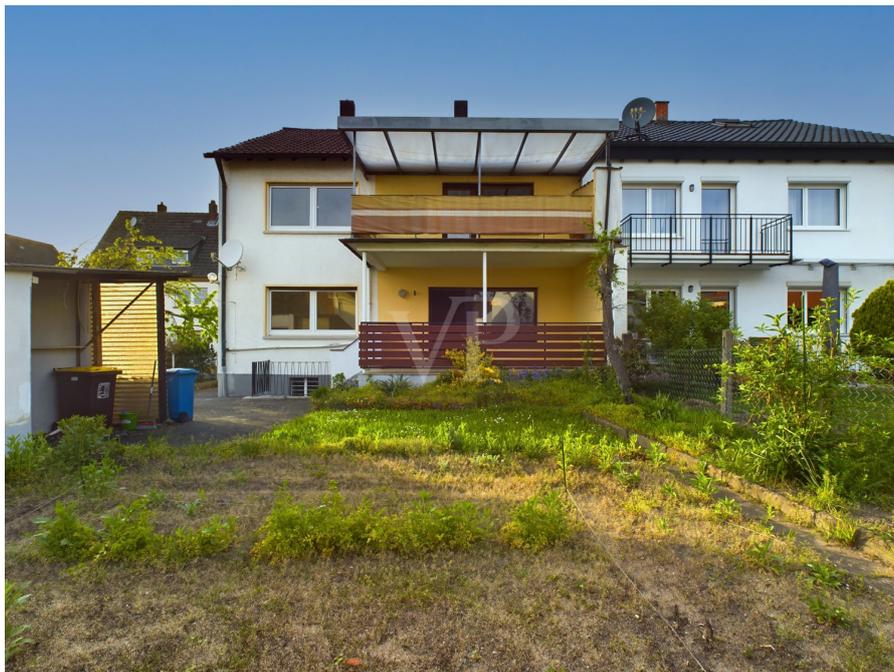
Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	262.21 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.05.2034	Classificação energética	H

Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



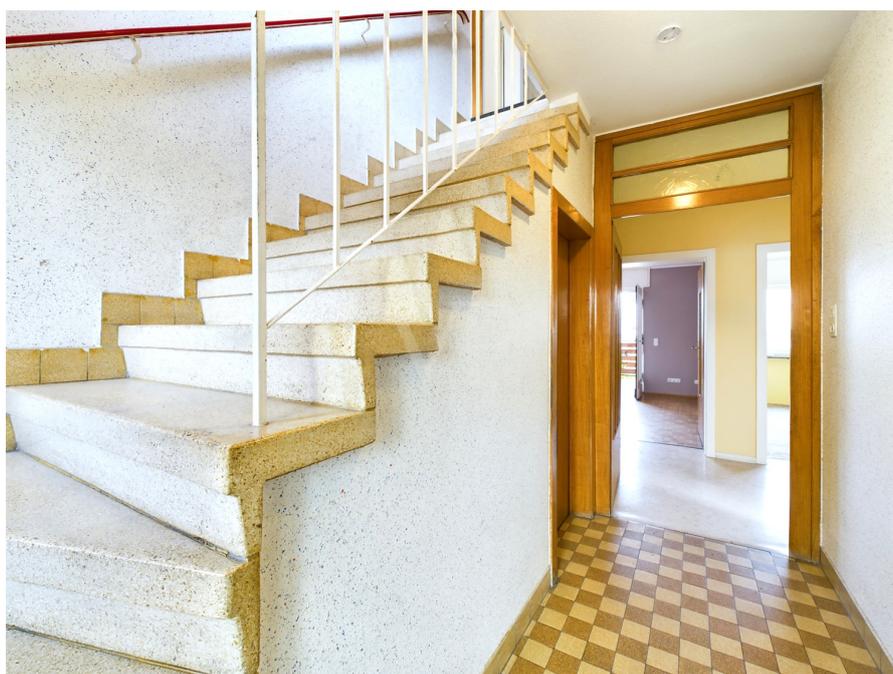
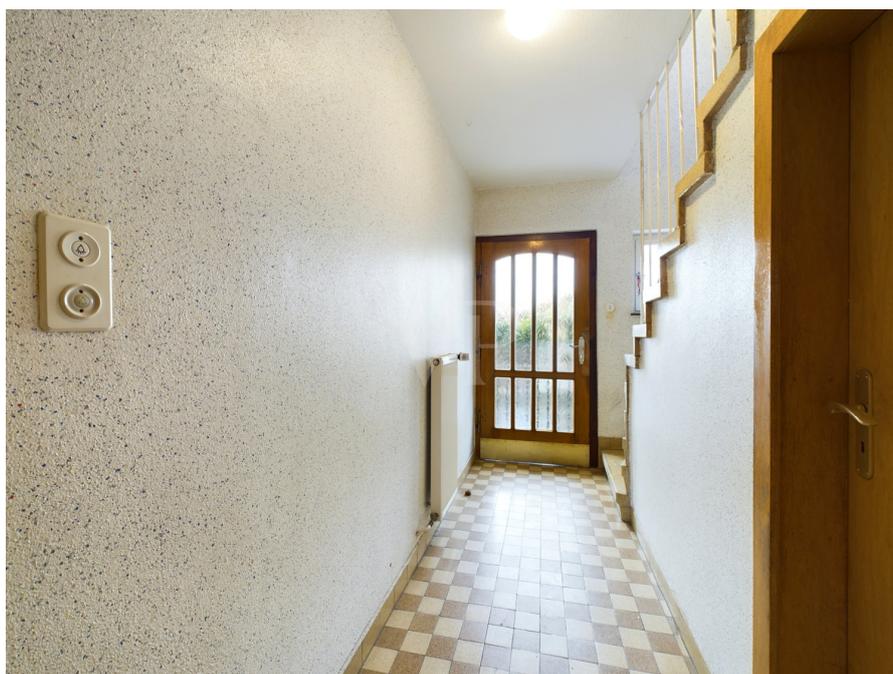
Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



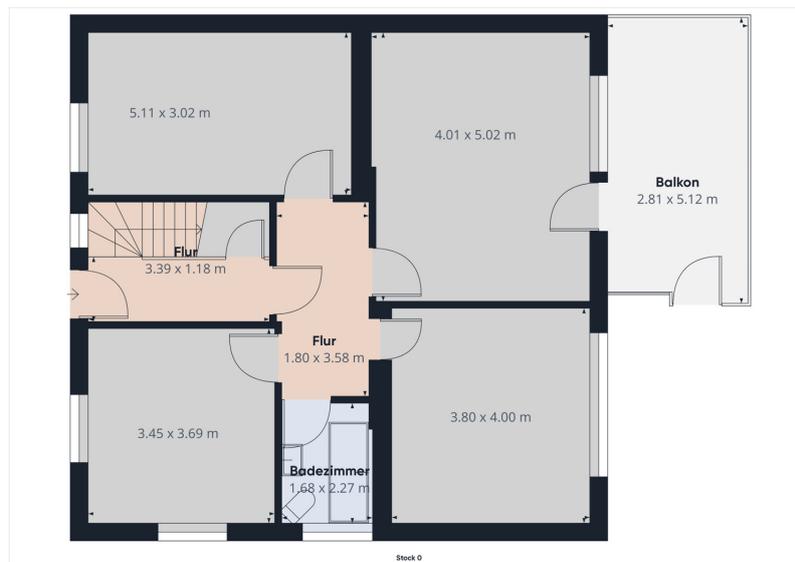
Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## O imóvel



Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## 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: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Uma primeira impressão

Dieses geräumige 2-Familienhaus, welches in Form einer Doppelhaushälfte im Jahr 1958 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 162 m<sup>2</sup> viel Platz zur persönlichen Entfaltung. Das Haus befindet sich auf einem Grundstück von ca. 390 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, sowie zwei Küchen. Der Zustand der Immobilie setzt etwas handwerkliches Geschick oder zusätzliches Kapital zur Modernisierung voraus, was dafür allerdings persönlichen Freiraum zur individuellen Gestaltung bietet. Die Ausstattungsqualität ist einfach, bietet jedoch eine solide Basis für Ihre Investition. Ein Highlight der Immobilie sind die 2 Balkone/Terrassen, die zum Entspannen und Verweilen einladen. Hier können Sie die Sonne genießen und den Blick in den großzügigen Garten schweifen lassen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen, sodass es sowohl für Familien als auch für Pendler geeignet ist. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden. 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 da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Detalhes do equipamento

- + große Terrasse
  - + schöner Balkon
  - + zwei Kamine
  - + Garage mit Schuppen
  - + Elektrik im Erdgeschoss bereits erneuert
  - + Kunststofffenster mit Doppelverglasung in ca. 70 % der Räume
- etc.

Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Tudo sobre a localização

Aschaffenburgs jüngster Teil ist Obernau. Erst am 1. Mai 1978 wurde Obernau ein Stadtteil von Aschaffenburg. Mit Obernau gewann Aschaffenburg neuen Lebens- und Entwicklungsraum auf der rechten Mainseite. Aus dem Jahr 1191 stammt die erste, im wahrsten Sinn des Wortes urkundliche, Erwähnung des heutigen Stadtteils. Damals schenkte Erzbischof Konrad von Mainz „Oberenheim“ der Stiftskirche Aschaffenburg. 1594 wurde der Ort dann erstmals als Obernau auf einer Spessartkarte verzeichnet. Eine gewisse Blüte erlebte Obernau Mitte des 18. Jahrhunderts: Das Dorf wuchs und mehr und mehr Handwerksbetriebe siedelten sich an. Es entstanden Gasthöfe und neue Wohnhäuser. Obernau zeichnete sich darüber hinaus durch ein ständiges Bevölkerungswachstum aus. Nach dem Anschluss bemühten sich die Obernauer, eine eigene Identität im sportlichen und kulturellen Bereich zu bewahren. So sichert der 1961 gegründete Vereinsring Obernau die kameradschaftliche Unterstützung und Zusammenarbeit der Vereine und damit ein erfolgreiches Bestehen der Vielfalt in Sport und Kultur. Die Stadt Aschaffenburg ist in rund 10 Minuten, der Flughafen Frankfurt in ca. 30 Minuten zu erreichen. Zudem gibt es einen eigenen Bahnhof, der Sulzbach mit dem Hauptbahnhof in Aschaffenburg, wie auch weiterführenden Schulen und der TH verbindet.

Número da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 262.21 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 da propriedade: 24007017 - 63743 Aschaffenburg / Obernau

## 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)