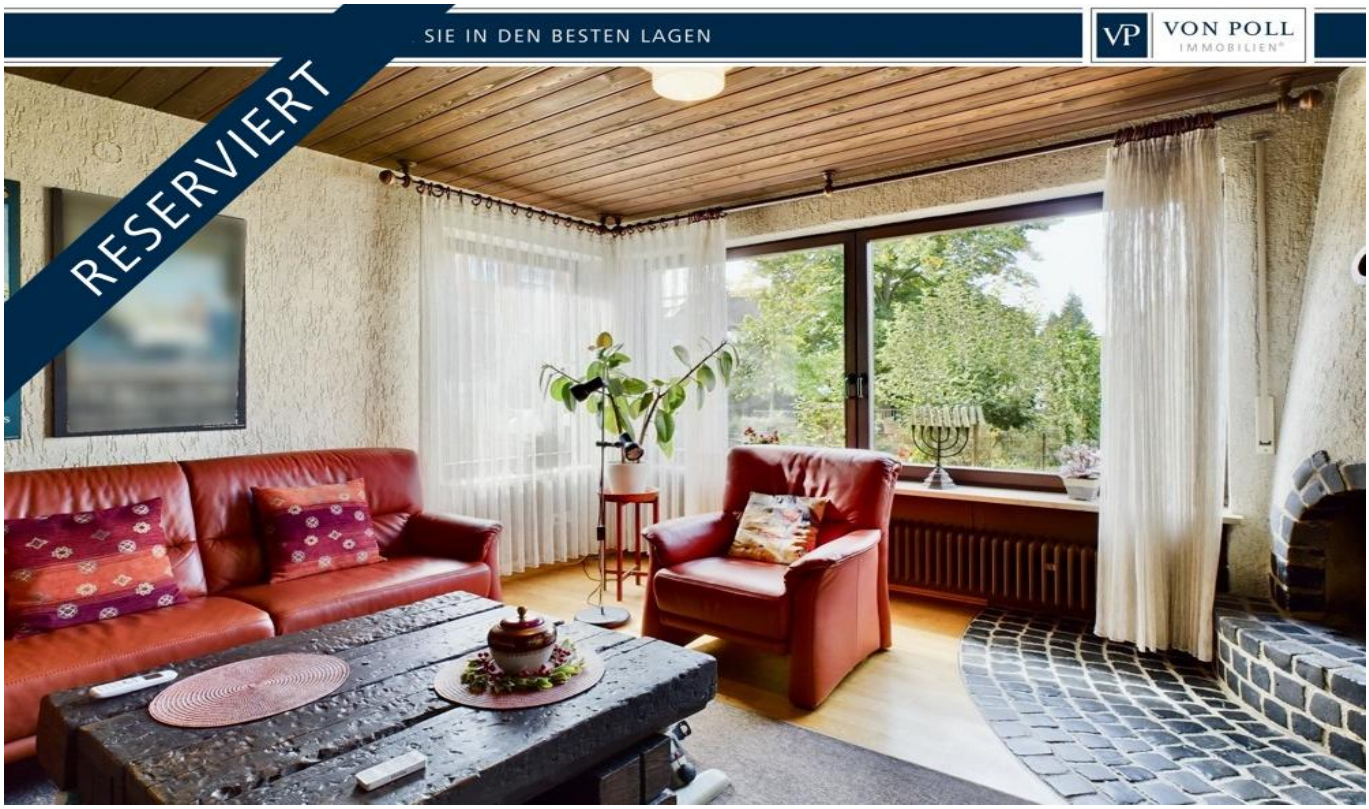
Aschaffenburg / Damm

Großzügige Wohnung mit Gartennutzung

Property ID: 23007051



PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 100 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

At a glance

Property ID	23007051
Living Space	ca. 100 m²
Roof Type	Pitched roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1976
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	298.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

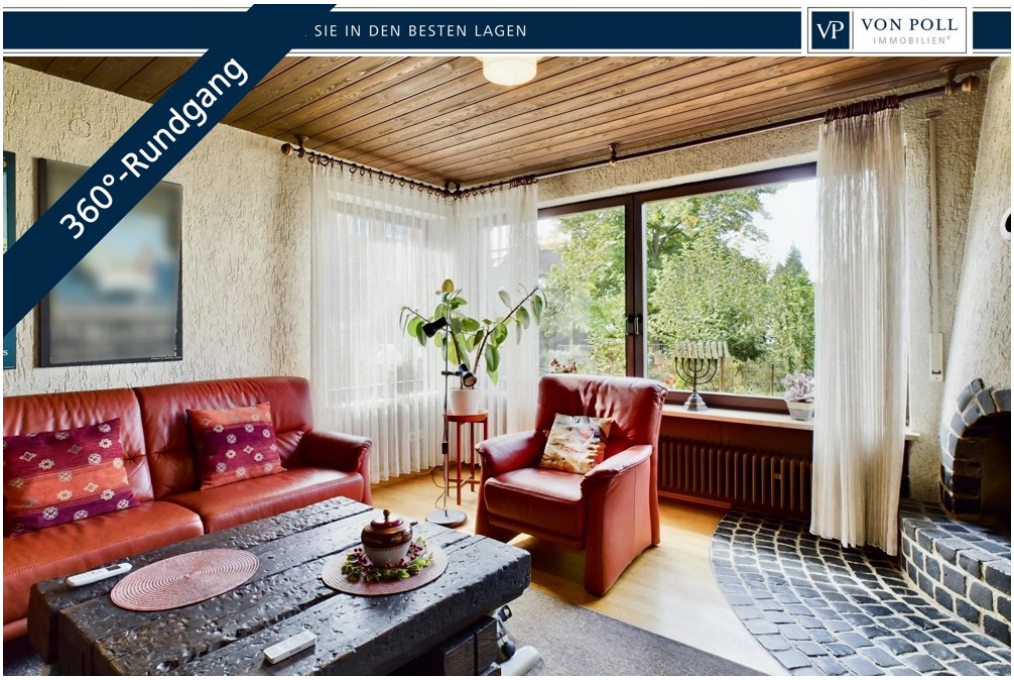
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	23.10.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	203.91 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

The property



Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

The property

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

The property

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

The property

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

The property

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

A first impression

In attraktiver Lage befindet sich diese geräumige Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 100 m². Die Wohnung bietet 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, Gäste-WC und ein Badezimmer. Eine Terrasse mit großzügigem Garten gehört ebenfalls zur Ausstattung. Im Wohnzimmer befindet sich ein offener Kamin, der für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt. Machen Sie es sich an kühlen Abenden mit einem Buch vor dem Kamin bequem oder laden Sie Freunde auf Ihre überdachte Terrasse zum Verweilen ein. Da eine Eigennutzung durch den Erbauer von Beginn an fest stand, wurden alle Gewerke äußerst solide ausgeführt. Im Sinne einer späteren Vermarktung wurden bereits drei rechtlich unabhängige Wohnungen geschaffen. In Teilen ist von der neuen Eigentümergemeinschaft ist noch ein wenig Abstimmung (Kellerräume, Mülltonnen, Hausordnung, etc.) nötig. Das Objekt wird parallel auch als Ganzes angeboten. 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!

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Details of amenities

+ äußerst solide Bauausführung mit Betonkeller
+ Drainage mit Kanalanschluss (Filterkies)
+ Kalksandstein gemauert
+ Bau-Dokumentationen vorhanden
+ modern geschnittene Wohnung
+ Abgeschlossenheitsbescheinigung inkl. Teilungserklärung vorhanden
+ 3 Stellplätze und eine großzügige Doppelgarage
+ Echtholzparkett
+ Münchener Reibeputz (= nie mehr streichen)
+ wohnraummäßige Kellerräume
+ Waschküche

usw.

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

All about the location

Das Objekt befindet sich im Aschaffenburger 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

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 203.91 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 23007051 - 63741 Aschaffenburg / Damm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com