

Aschaffenburg / Damm

## Willkommen im neuen Familienzu Hause – Reihenendhaus in Aschaffenburg-Damm

Número da propriedade: 25007038



PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 147,37 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 371 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

- 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: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25007038                  |
| Área                   | ca. 147,37 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 6                         |
| Quartos                | 5                         |
| Casas de banho         | 2                         |
| Ano de construção      | 1975                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem               |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 485.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2023                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 181.65 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 28.08.2035          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1975                     |

Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



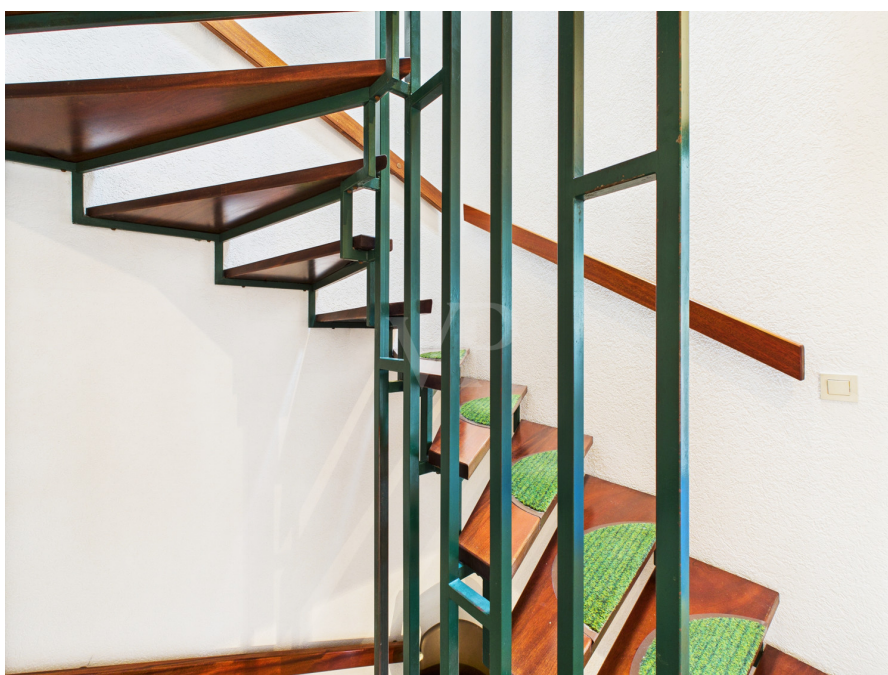
Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## O imóvel



**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**

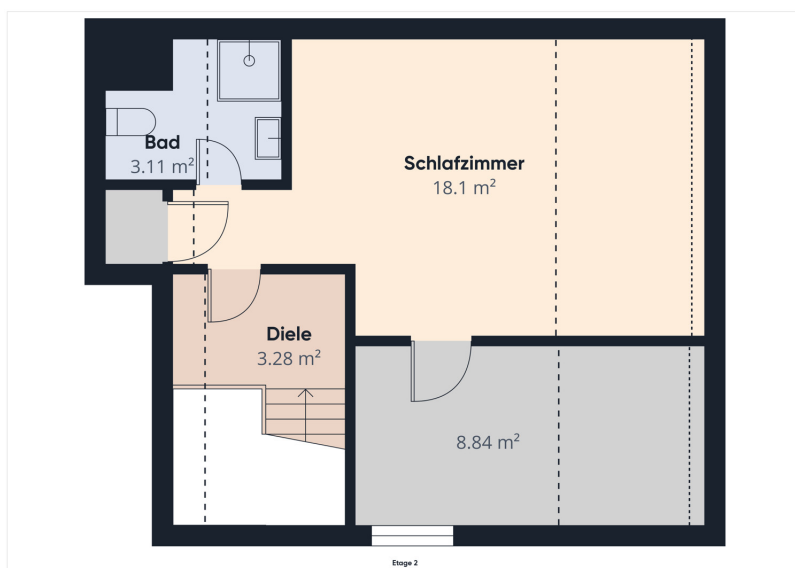
**VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## 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: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Uma primeira impressão

Ein eigenes Zuhause, in dem Kinderlachen durch den Garten klingt, die Wege zur Schule oder Kita kurz sind und Sie nach Feierabend in Ruhe durchatmen können – all das finden Sie in diesem charmanten Reihenhendhaus in Aschaffenburg-Damm.

Mit ca. 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmer, bietet das Haus viel Raum für das gemeinsame Miteinander – und gleichzeitig genügend Rückzugsorte für jedes Familienmitglied. 5 Schlafzimmer eröffnen flexible Möglichkeiten: vom Kinderzimmer über das Homeoffice bis zum Gästezimmer.

Das Herzstück ist der helle Wohnbereich mit Echtholzparkett und hoher Decke – der perfekte Ort für gemütliche Abende, gemeinsames Spielen oder Feste mit Freunden.

Das gewisse Extra:

Zwei Balkone mit Markisen, zwei Tageslichtbäder, ein separates Gäste-WC und ein wohnraumähnlich ausgebauter Bereich im Untergeschoss runden das Haus ab. Ein besonderes Highlight: Vom oberen Balkon schweift der Blick bis zum Schloss – ein täglicher Genuss.

Auf dem ca. 370 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie einen sonnigen Garten, der Kindern Platz zum Toben bietet und Eltern zum Entspannen einlädt. Der überdachte Freisitz wird schnell zum Lieblingsplatz der Familie – ob fürs Sonntagsfrühstück oder den Grillabend im Sommer. Dank direktem Zugang von der Garage aus wird auch der Alltag praktisch: Einkäufe, Fahrräder oder Kinderwagen sind im Handumdrehen verstaut.

Damit Sie sofort starten können, wurde das Haus laufend modernisiert:

- + neue Gaszentralheizung & Anschlüsse (2023)
- + Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2010)
- + Dach mit neuen Betonziegeln und Isolierung (2000)
- + Dachgeschossausbau (1995)

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: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Detalhes do equipamento

- + Gaszentralheizung von 2023
  - + neue Hausanschlüsse für Gas und Wasser
  - + teilweise erneuerte Heizkörper
  - + isolierverglaste Kunststofffester von 2010
  - + Betondachziegel mit neuer Isolierung in 2000
  - + ausgebautes Dach in 1995
  - + modernisiertes Balkongeländer
  - + Markisen auf beiden Balkonen
  - + gute Aufteilung der Zimmer und hohe Decken
  - + Echtholzparkett im Wohnbereich
  - + lichtdurchflutet, gute Ausrichtung
  - + privater Garten mit Freisitz
  - + Garage mit Zugang zum Garten
  - + ruhige Lage mit guter Infrastruktur
  - + Schlossblick vom Balkon
  - + Gäste-WC
  - + Untergeschoss mit diversen Abstellmöglichkeiten
  - + ein ausgebautes, wohnraumähnliches Zimmer im Untergeschoss mit Gartenzugang und Freisitz
- u.v.m.

Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Tudo sobre a localização

Die Lage in Damm ist ein echtes Highlight – hier wohnen Sie ruhig und familienfreundlich, ohne auf kurze Wege verzichten zu müssen:

- + Kindergarten & Grundschule: ca. 5–10 Gehminuten
- + weiterführende Schulen: ca. 5–10 Fahrradminuten
- + Ärzte & Apotheken: ca. 5 Gehminuten
- + Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker): ca. 5 Gehminuten
- + Bushaltestelle: ca. 3 Gehminuten
- + Bahnhof Aschaffenburg-Damm: ca. 7 Gehminuten
- + Innenstadt Aschaffenburg: ca. 10 Fahrradminuten / 5 Autominuten
- + Autobahn A3 (Frankfurt–Würzburg): ca. 10 Autominuten

So profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung für den Arbeitsweg und haben gleichzeitig alles, was Familien im Alltag brauchen, direkt vor der Haustür.

Número da propriedade: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25007038 - 63741 Aschaffenburg / Damm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)