

Haibach

# Moderne Eigentumswohnung mit Wohlfühlfaktor

*CODICE OGGETTO: 25007005*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 81,49 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

- 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: 25007005 - 63808 Haibach

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |                        |                                                                           |
|---------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25007005                                   | Prezzo d'acquisto      | 275.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 81,49 m <sup>2</sup>                   | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Piano               | 3                                          | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 3                                          | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 2                                          | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                                          | Caratteristiche        | Cucina componibile, Balcone                                               |
| Anno di costruzione | 1995                                       |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 10000 EUR (Affitto) |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 09.01.2028           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 164.10 kWh/m²a                            |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | F                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1995                                      |

CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

## La proprietà



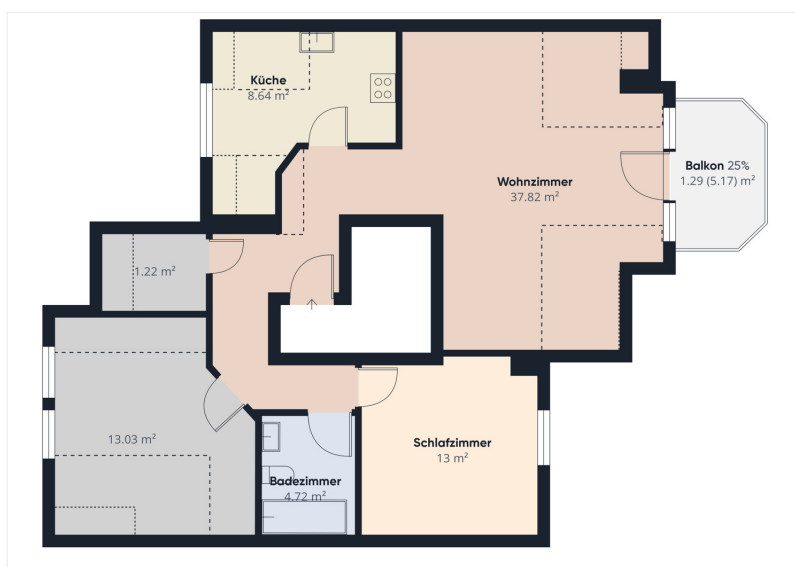
CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach

## 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: 25007005 - 63808 Haibach**

## Una prima impressione

Willkommen in dieser ansprechenden 3-Zimmer-Wohnung in Dörmorsbach! Mit einer Wohnfläche von 81,5 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder Berufstätige. Der großzügige Wohn- und Essbereich beeindruckt mit Helligkeit und Wohlfühlatmosphäre. Die neuwertige Küche ist Eigentum des Mieters. Zwei ruhige Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Die Lage kombiniert urbanen Komfort mit Naturnähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Zwei eigene Stellplätze runden das Angebot ab. 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: 25007005 - 63808 Haibach**

## Dettagli dei servizi

- + Echtholzparkett
- + Balkon
- + Blick ins Grüne
- + zwei Stellplätze
- + Keller
- + Waschküche
- + vermietet
- uvm.

**CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach**

## Tutto sulla posizione

Diese elegante Wohnung befindet sich in einer der gesuchtesten Lagen von Haibach, Dörmorsbach. Der wunderschöne, farbenprächtige Spessart prägt diese reizvolle Landschaft. Bedingt durch das äußerst milde Klima wird die Region um Aschaffenburg auch das "bayerische Nizza" genannt. Naturliebhaber und Sportbegeisterte können auf zahlreichen Wander- und Radwegen die Gegend erkunden. In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt von Aschaffenburg mit zahlreichen Shoppingmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kaffeehäusern und Restaurants, aber auch allen wichtigen Schularten sowie einer modernen Fachhochschule. Die Infrastruktur ist hervorragend. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A3 Frankfurt/Würzburg sowie die A45 Gießen/Hanau. Somit ist die zügige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet mit dem Flughafen Frankfurt gewährleistet. Es existiert zudem ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen.

**CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 164.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. 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.

**CODICE OGGETTO: 25007005 - 63808 Haibach**

## Partner di contatto

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

**Tel.:** +49 6021 - 44 45 97 0

**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)