

3-4 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARAGENPLATZ UND BALKON IN DAMM

63741 Aschaffenburg, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 0-400012932



Wohnfläche ca.: **95 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **349.000 EUR**



3-4 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARAGENPLATZ UND BALKON IN DAMM

Objekt ID	0-400012932
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	63741 Aschaffenburg Bayern
Lage	Stadtteil
Etage	3
Wohneinheiten	7
Wohnfläche ca.	95 m ²
Zimmer	3
Balkone	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1994
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Balkon
Käuferprovision	3,000 % inkl. MwSt.
Kaufpreis pro m ²	3.673,68 EUR
Kaufpreis	349.000 EUR



Objektbeschreibung

SÜDLAGE IN LUFTIGER HÖHE! 3-4 ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNG MIT GARAGENPLATZ UND BALKON

Die lichtdurchflutete Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienwohnhauses mit nur insgesamt 7 Wohneinheiten. Das Baujahr wird mit ca. 1994 angegeben. Die Gebäudeausstattung entspricht weitgehend dem Grundbaujahr.

Die Wohnetage selbst, präsentiert sich durchgängig in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Im gesamten Wohn- und Flurbereich sowie den Schlafräumen sind helle Buchenparkettböden verlegt. Das geräumige Badezimmer mit Tageslicht, ist mit hellen Fliesen, weißen Sanitärobjekten und hellem Badmobilier gestaltet. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind auch im Bad vorhanden. Eine optimal geplante Einbauküche steht dem Erwerber zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Süd-Balkon, der vom Wohn-/Essbereich gut erreichbar ist. Ein modernes Markisensystem ist bereits montiert.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine neue Gas-Brennwerttherme (Bj. 07/2023). In der Wohnung sind Flachheizkörper eingebaut. Bei den Fenstern handelt es sich um isolierverglaste Kunststoffenster und Holz-Drehkipp-Fenster in den Dachflächen. Ein Mauerdurchgang für eine Klimaanlage ist im Wohnbereich bereits vorhanden. In den Abseitenwänden unter den Dachschrägen finden Sie zusätzlichen Stauraum.

Grundsätzlich ist die Wohnung, mit Durchführung der üblichen Malerarbeiten und Schönheitsrenovierungen, kurzfristig beziehbar. Gerne erläutern wir Ihnen die vielen Ausstattungsdetails bei einer ausführlichen Objektbegehung.

AUFTEILUNG:

DACHGESCHOSS: Eingangs-/ und Flurbereich Abstellraum - großer Wohn-/Essbereich mit Zugang zum großen Balkon Küche Schlafzimmer - Kinderzimmer/Büro - (2. Kinderzimmer möglich!) - Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC - Gäste-WC - Wfl. ca. 95 m²

*** großer Süd-Balkon mit Blick

*** Garagenplatz im Doppelparker (oben)

*** großer Kellerraum ca. 8,4 m², mit Lichtschacht und Belüftung

*** Anteile am Wasch- und Trockenraum im Keller sowie an den Gemeinschaftsflächen

Die Wohnung ist von Ursprung eine klassische 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Kinderzimmern, wurde aber von den Eigentümern als offene 3 1/2 - Zimmer-Wohnung selbst bewohnt.

LAGE:

BESTE INFRASTRUKTUR: Nur ca. 2 km zum Stadtkern von Aschaffenburg und mit direkter Anbindung an die Autobahnzubringer zur Autobahn BAB A3 Frankfurt - Würzburg, liegt der beliebte Aschaffener Stadtteil Damm. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie ärztliche Versorgungen und Apotheken, sind in großer Anzahl vorhanden.

BESTE VERKEHRSANBINDUNG: Die Autobahnanschlüsse BAB A3 (Frankfurt-Würzburg) und BAB A45 (Richtung Hanau Dortmund) sowie an die Schnellstraße B469 (Richtung Obernburg Miltenberg), liegen nur wenige Fahrminuten von diesem ruhigen Wohnstandort entfernt. Zusanbindungen sind nach Dieburg/Darmstadt/Frankfurt und in die Richtungen Würzburg/Nürnberg/München vom Aschaffener Haupt- und ICE-Bahnhof gegeben. Der Bahn-/und Regionalbusbahnhof liegen in fußläufiger Entfernung (ca. 7 Fuß-Minuten). Zwei Stadtbushaltestellen liegen ebenfalls in nächster Nähe.

STADTWOHNUNG: Die Anbindung an das Stadtzentrum von Aschaffenburg, die City-Galerie sowie die



Hauptfußgängerbereiche sind mit dem Stadtbus - Haltestelle wenige Schritte entfernt - zu Fuß oder über das großzügige Fahrradwegenetz gegeben.

FAMILIENFREUNDLICHE LAGE: Kindergärten und Grundschulen sind ebenfalls fußläufig in 3-7 Minuten erreichbar. Auch ist die Mikrolage des Wohnhauses mit nur 7 Einheiten in einer Stichstraße-Tempo 30 Zone, für Familien ideal. Vom Wohnstandort gelangen Sie in wenigen Gehminuten in die Natur.

SONSTIGES:

Die Wohnung kann kurzfristig - geräumt - übergeben werden.

Wenn Sie eine solide Wohnung zum Eigenbedarf suchen, kommen Sie an dieser seltenen Gelegenheit nicht vorbei.

Nähere Einzelheiten zum Objekt erläutern wir Ihnen gerne bei einer ausführlichen Objektbegehung. Wir freuen uns auf Ihre Terminvorschläge.

FINANZIERUNG: Nutzen Sie unseren Finanzierungsservice. Unsere Partnerunternehmen erstellen Ihnen ein individuelles und maßgeschneidertes Finanzierungsangebot.

Sämtliche Angaben zum Kaufobjekt basieren auf erteilte Informationen der Eigentümer oder Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Courtage: Der Käuferprovisionsanteil beträgt in diesem Falle 3,00 % des Kaufpreises, inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer und ist bei Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	16.12.2014
Gültig bis	15.12.2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Erdgas
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D





Außenansicht



Ausschnitt Wohn/Essbereich



Zugang Südbalkon



Büro/Kinderzimmer 2



Küche



Schlafzimmer





Ausschnitt Kinderzimmer



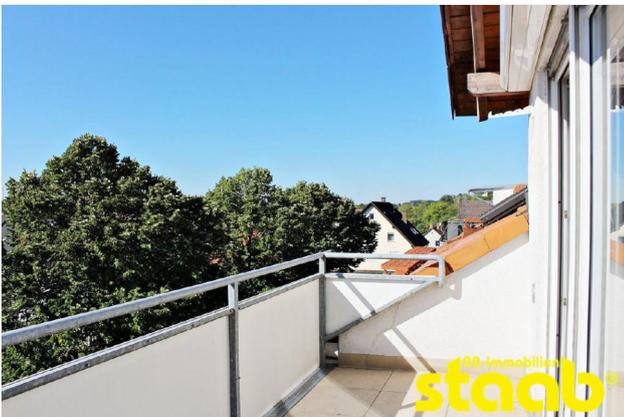
Ausschnitt Tageslichtbad



weitere Ansicht Tageslichtbad



weitere Ansicht Bad



Südbalkon



Aussicht vom Balkon

