

Haibach

# Moderne Eigentumswohnung mit Wohlfühlfaktor

*CODE DU BIEN: 25007005*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## En un coup d'œil

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25007005                 |
| Surface habitable      | ca. 81,49 m <sup>2</sup> |
| Etage                  | 3                        |
| Pièces                 | 3                        |
| Chambres à coucher     | 2                        |
| Salles de bains        | 1                        |
| Année de construction  | 1995                     |
| Place de stationnement | 2 x surface libre        |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 249.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Chauffage                                        | Huile               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.01.2028          |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 164.10 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1995                                        |

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## La propriété



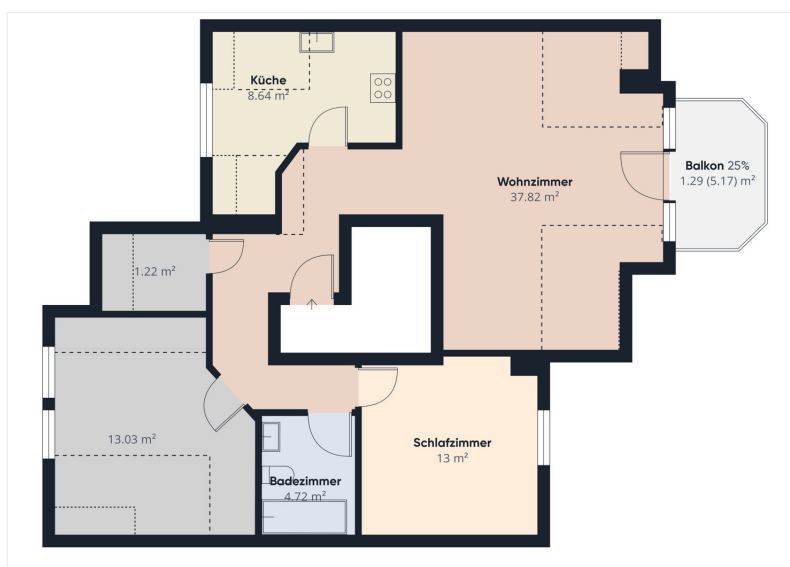
CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## Une première impression

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!

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007005 - 63808 Haibach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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