Amorbach

Über den Dächern des Odenwalds...

??????? ????????: 24007026

???? ??????: 785.000 EUR • ?????????: ca. 420 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 3.980 m²

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ??? ?????

??????? ????????	24007026
?????????	ca. 420 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1977
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	785.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 251 m²
??????	WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.12.2031
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	244.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

?? ???????

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 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.io/aschaffenburg

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

??? ????? ????????

Diese repräsentative Villa aus dem Jahr 1977 befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 3980 m² und bietet eine Wohnfläche von ca. 420 m². Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmern und 3 Badezimmern, bietet dieses Anwesen ausreichend Platz zur persönlichen Entfaltung.

Die gepflegte Immobilie besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität und ihren imposanten Charakter. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung und einen herrschaftlichen Kamin im Wohnbereich der für gemütliche Wärme sorgt. Ein weiterer Kamin im überdachten Freisitz, schafft Wohlfühlatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Das Schieferdach verleiht der Villa einen traditionellen und gleichzeitig eleganten Charme.

Besonders reizvoll ist der unvergleichliche Fernblick, den man von den 4 Balkonen und Terrassen aus genießen kann. Die Immobilie punktet außerdem mit einem eigenen Schwimmbad, das an warmen Tagen für erfrischende Abkühlung sorgt. Eine Galerie rundet das exklusive Gesamtbild ab und bietet zusätzlichen Raum für kreative Ideen.

Zur Villa gehören auch jeweils zwei Garagen und Außenparkplätze, die für bequeme Parkmöglichkeiten sorgen. Die großzügige Raumverteilung und der einzigartige Stil machen dieses Anwesen zu einem absoluten Traumhaus für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer besonderen Immobilie sind.

Interessenten, die auf der Suche nach einer repräsentativen und beeindruckenden Villa sind, werden von diesem Objekt mit Sicherheit begeistert sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den einzigartigen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

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!

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

??? ??? ??? ??????????

Die Barockstadt Amorbach im bayerischen Odenwald mit einem wunderschönen historischen Stadtkern und einer modernen Infrastruktur bietet in eine herrliche Landschaft eingebettet den optimalen Mix für ein ausgewogenes Leben.

Ärzte, Fachärzte und ein MVZ, Gymnasium, Real-, Haupt- und Grundschule sowie KIndergärten, hochwertige und gutbürgerliche Gastronomie und Hotellerie und jegliche Einkaufsmöglichkeiten bestehen vor Ort.

Die Gemeinde verfügt über einen Bahn- und Busbahnhof mit direkter Verbindung in die Kreisstadt Miltenberg am Main und Verkehrsanschluss in das Rhein-Main-Neckargebiet.

Amorbach liegt etwa 40 km südlich von Aschaffenburg, 80 km südwestlich von Frankfurt am Main, 60 km westlich von Heidelberg und 70 km südöstlich von Würzburg und ist über die ausgebauten Bundesstraßen B 469 und B 47 direkt an die nächstgelegenen Autobahnen A 3 und A 81 angeschlossen, um rasch in diese Zentren zu gelangen.

Zusätzlich sind zwei nahegelegene Verkehrslandeplätze in kurzer Zeit zu erreichen.

Der hohe Freizeitwert ist sowohl durch ein weitläufig ausgebautes Wander- und Fahrradnetz, 5 Golfplätze in ca. 20 km Umgebung, diversen Jagd- und Reitmöglichkeiten als auch durch die regelmäßigen ganzjährigen Musik- und Kulturveranstaltungen sowie die Vorzüge der weingeprägten Landschaft garantiert.

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.12.2031.
Endenergiebedarf beträgt 244.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 24007026 - 63916 Amorbach

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com