

Haibach

# Moderne Eigentumswohnung mit Wohlfühlfaktor

*Número da propriedade: 25007005*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 81,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

- 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: 25007005 - 63808 Haibach

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25007005                                |
| Área                   | ca. 81,49 m <sup>2</sup>                |
| Piso                   | 3                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1995                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 249.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda                                                 |

Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 09.01.2028 | Consumo final de energia                                 | 164.10 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | F                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1995                              |

Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## O imóvel





Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## O imóvel



Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## O imóvel





Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## O imóvel





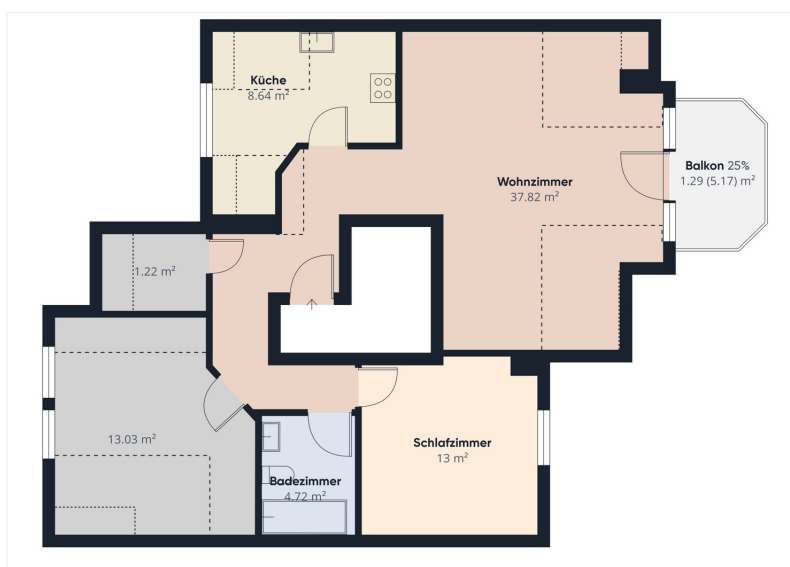
Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## O imóvel



Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## 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: 25007005 - 63808 Haibach

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## Detalhes do equipamento

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



Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25007005 - 63808 Haibach

## 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)