

Amorbach

# Über den Dächern des Odenwalds...

CODE DU BIEN: 24007026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 420 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 3.980 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

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

**CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007026
Surface habitable	ca. 420 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	785.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 251 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	244.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.12.2031	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



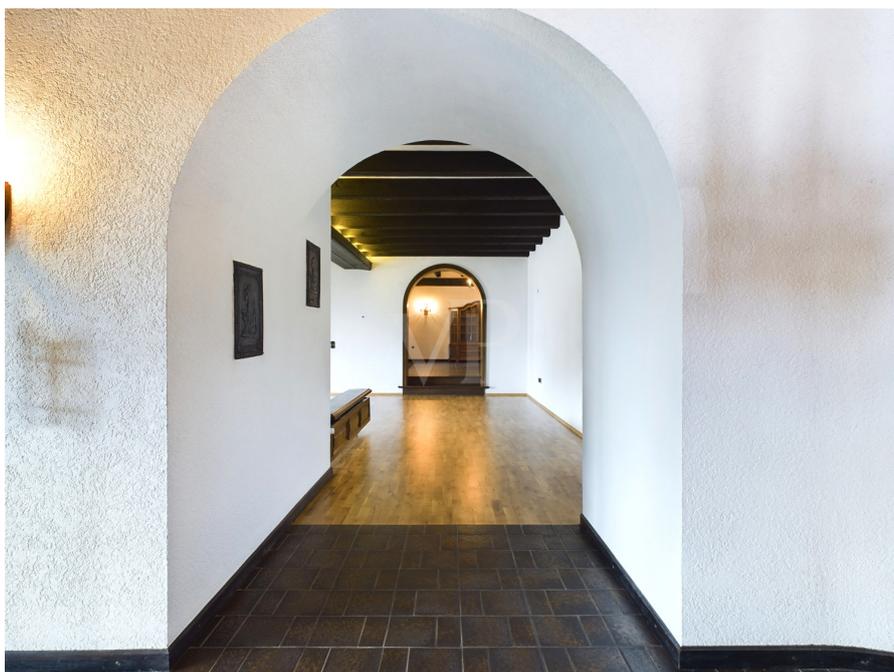
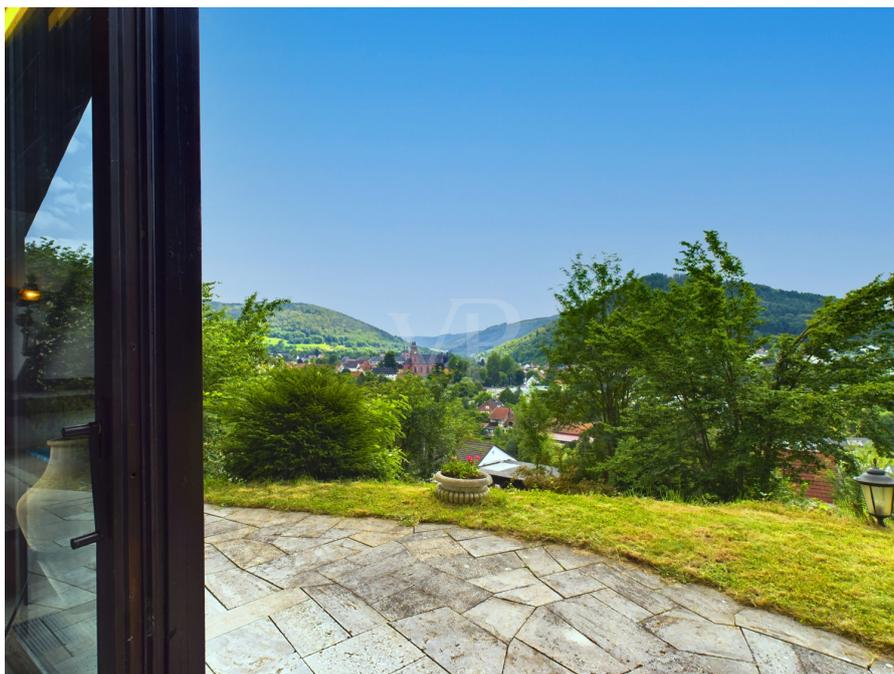
CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



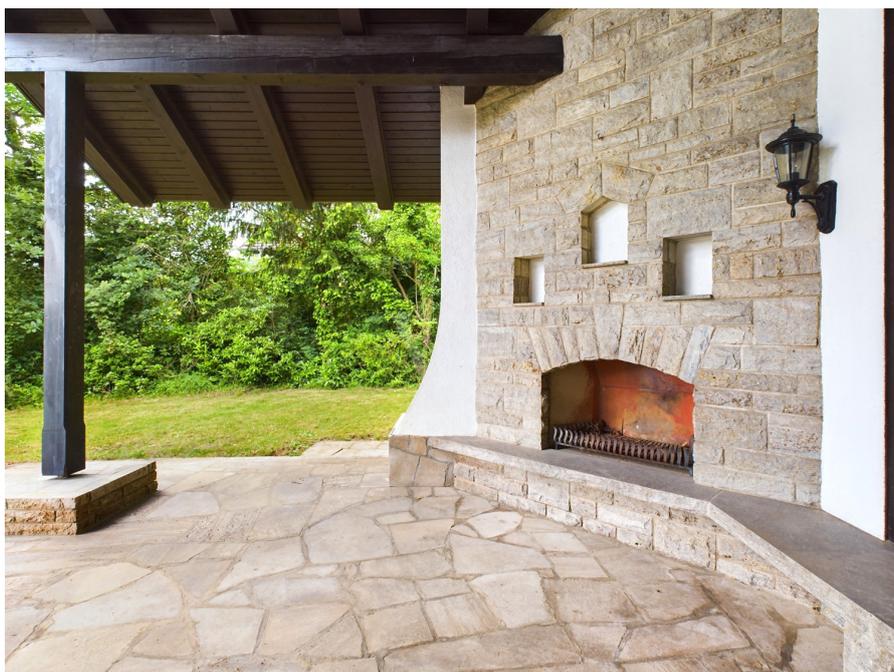
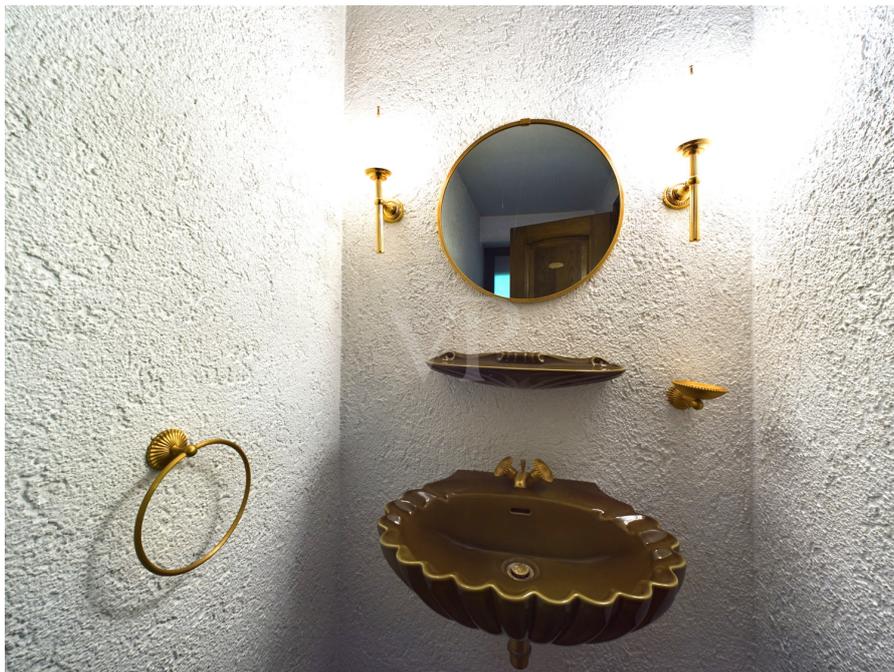
CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



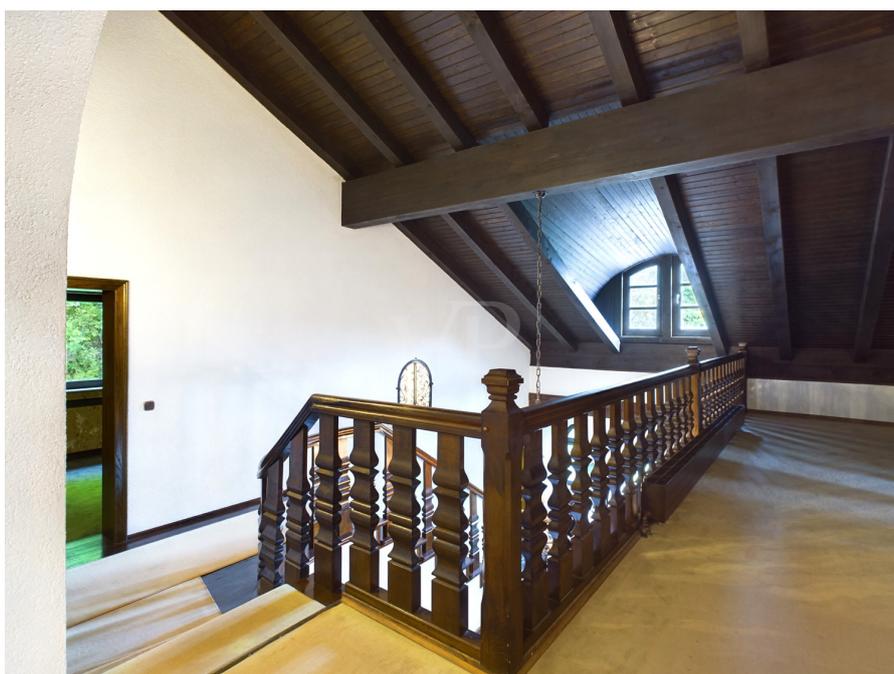
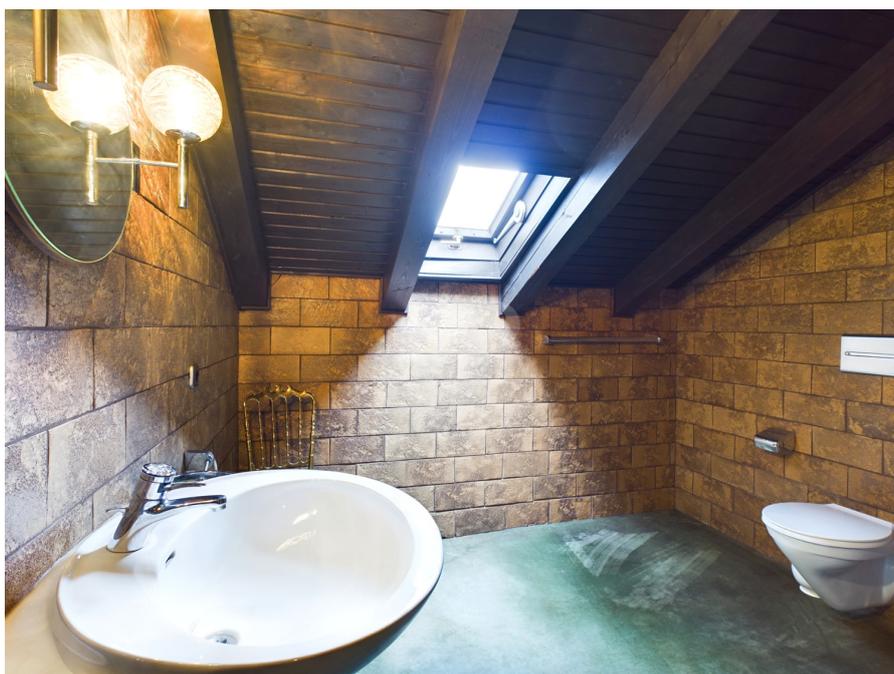
CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



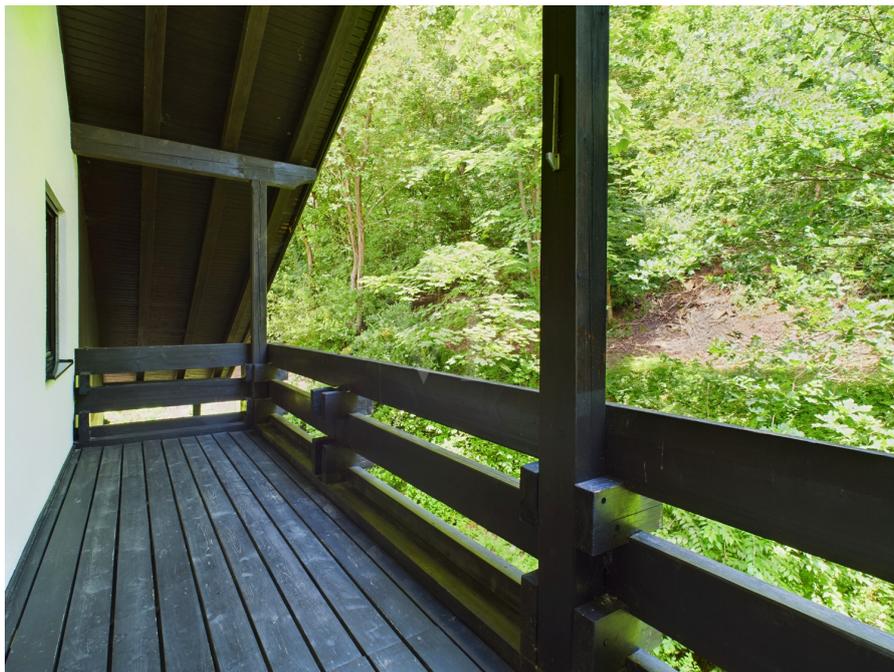
CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## La propriété



**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**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T. +49 6621 - 44 45 97 0 · E. aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## 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: 24007026 - 63916 Amorbach

## Une première impression

Diese repräsentative Villa aus dem Jahr 1977 befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 3980 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von ca. 420 m<sup>2</sup>. 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!

CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.12.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 244.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24007026 - 63916 Amorbach

## 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)