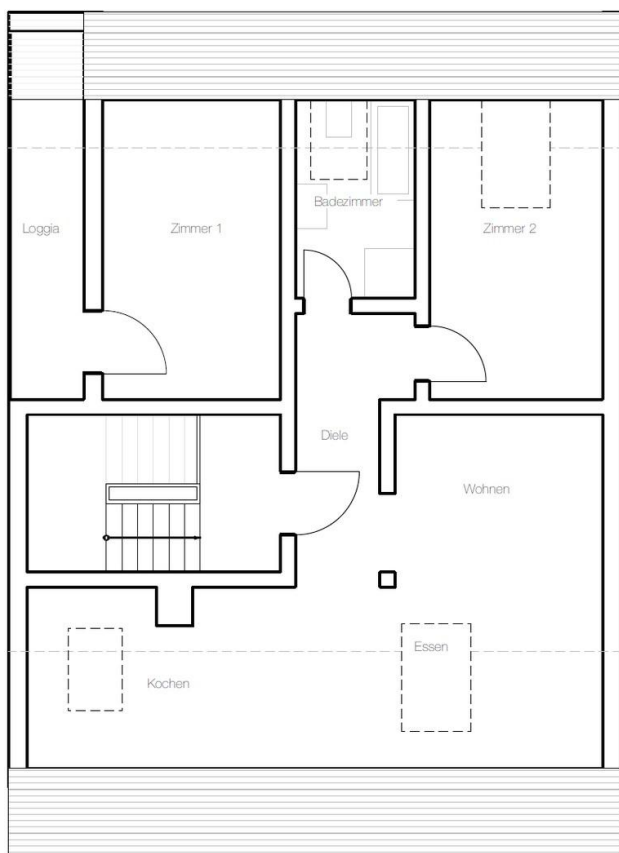


Exposé

Dachgeschosswohnung in Aschaffenburg

**Erstbezug nach Sanierung - Gemütliche 3-Zi-DG-Wg. mit
Schlossblick und Balkon Wallbox und PV-Anlage**



Objekt-Nr. OM-319036

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.230 € + NK**

Ansprechpartner:
Bircan Bal

Tauberstraße 25
63741 Aschaffenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	66,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung bietet Ihnen auf ca. 85 m² (nach WFLBerechnung aufgrund DG offiziell 66 m²) ein stilvolles und gemütliches Zuhause. Das Highlight dieser Wohnung ist der herrliche Ausblick auf das malerische Schloss Johannisburg, den Sie vom lichtdurchfluteten Wohnbereich genießen können.

Der 5 m² große Balkon lädt dazu ein, die frische Luft und die schöne Aussicht in vollen Zügen zu genießen. Das moderne Tageslichtbadezimmer mit Fußbodenheizung ist sowohl mit einer ebenerdigen Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet, ideal für entspannte Wellness-Momente.

Die gesamte Wohnung wurde 2024 saniert, und sämtliche Leitungen sind neu. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung und dem historischen Ausblick schafft eine einmalige Wohnatmosphäre.

Ein weiteres zukunftsweisendes Highlight sind die geplante Photovoltaikanlage und Wallbox ab dem 01.01.2025. Dadurch werden für die Mieter dauerhaft günstige Strompreise gesichert, was eine umweltfreundliche und kostensparende Energieversorgung ermöglicht.

Bilder werden nach abschließender Sanierung veröffentlicht.

Weitere Highlights:

- Neu saniert
- Neue Leitungen
- Großzügiges und helles Raumkonzept
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegte Waschküche im Keller
- Ruhige und dennoch zentrale Lage in Damm, Aschaffenburg
- Ideal für Paare oder kleine Familien

Erleben Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und historischem Flair. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

- Neu saniert
- Neue Leitungen
- Großzügiges und helles Raumkonzept
- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegte Waschküche im Keller
- Ruhige und dennoch zentrale Lage in Damm, Aschaffenburg
- Ideal für Paare oder kleine Familien

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Der Anbieter benötigt folgende Bewerbungsunterlagen für diese Immobilie:

- Selbstauskunft
- SCHUFA-BonitätsCheck

Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Aschaffenburg Damm. In unmittelbarer Umgebung der Immobilie fahren die Buslinien 25, 8 und 9. In Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, zwei Kindergärten und ein Café. Auch einige Fitnessstudios, zwei Blumenläden, eine Buchhandlung, eine Bibliothek und einen Physiotherapeuten erreichen Sie.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Grundrisse

