

# Exposé

## Reihenhaus in Aschaffenburg

### Reihenmittelhaus mit Potenzial in schöner Wohnlage



Objekt-Nr. OM-421988

#### Reihenhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Ines Radauscher

63741 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	215,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihennittelhaus besticht durch seine Wohnlage.

Das Haus erstreckt sich über 4 Etagen, die allesamt ausgebaut sind.

Der Keller hat einen Ausgang zum Garten vom Heizungskeller aus, in dem auch die Waschmaschine und der Trockner untergebracht werden kann. Im KG gibt es einen großen Abstellraum zur Lagerung von Vorräten. Das Besondere hier ist der große ausgebaut Hobbyraum, der viele Möglichkeiten der Nutzung hat.

Das Erdgeschoß hat den klassischen Schnitt eines Reihenhauses. Vom Eingangsbereich aus erreicht man das Gäste-WC und die Küche. Die Küche hat eine Durchreiche zum Eßbereich. (Dieser Bereich ist auch leicht zu öffnen).

Das OG verfügt über ein großes Schlafzimmer (mit Zugang zum Balkon) und zwei kleinere Räume. Ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche befindet sich in dieser Etage. Zusätzlich gibt es noch einen Abstellraum.

Das Dachgeschoß wurde ausgebaut und verfügt über ein Duschbad und einen weiteren ca. 30 m<sup>2</sup> großen Raum (hier ist auch die Installation für einen möglichen Küchenanschluß vorhanden).

Das Haus ist in einem gepflegten aber modernisierungswürdigen Zustand.

Die Fenster wurden schon ausgetauscht. Der größte Teil der Fenster wurde 2011 ausgetauscht und verfügen über Rollladen. Diese Fenster haben 3fach Wärmeschutzglas.

Die Heizung wurde 2002 getauscht, der Wasserspeicher wurde vor ca. 1 Jahr ausgetauscht und das Ausdehnungsgefäß kürzlich.

Im Garten gibt es noch ein kleines Gartenhaus. Der Garten ist auch von der Rückseite zugänglich.

Zu dem Angebot gehört eine Garage mit Rolltor, die ca. 50 m vom Haus entfernt ist.

Vor dem Haus ist ebenfalls ein PKW-Stellplatz.

Der Energieausweis wird gerade erstellt.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Der Stadtteil Damm überzeugt durch seine zentrale Lage und eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Aschaffenburg Innenstadt ist schnell erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die A3 Richtung Frankfurt und Würzburg rundet die attraktive Wohnlage ab.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Garten - Rückseite





# Exposé - Galerie



Aufgang zum OG



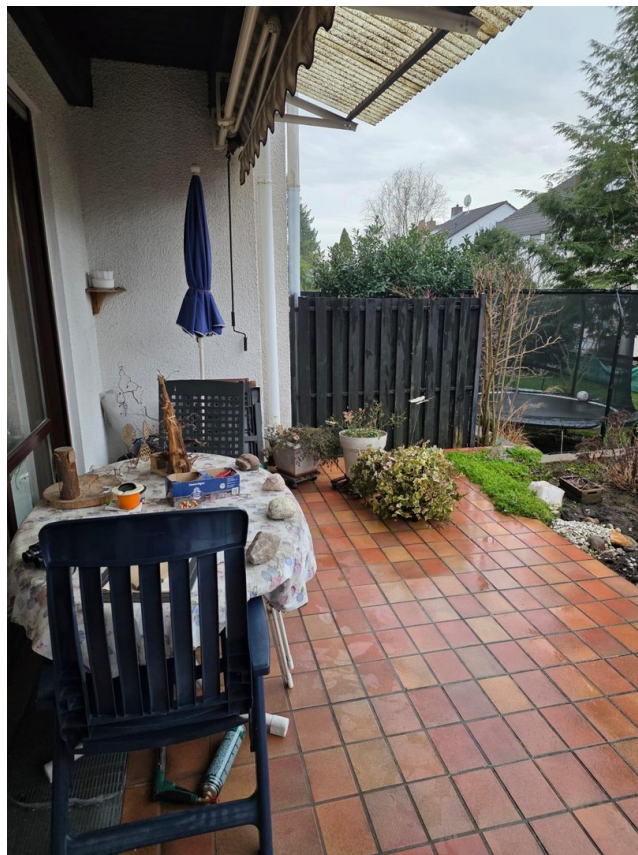
Essen



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse



# Exposé - Galerie



Zimmer OG



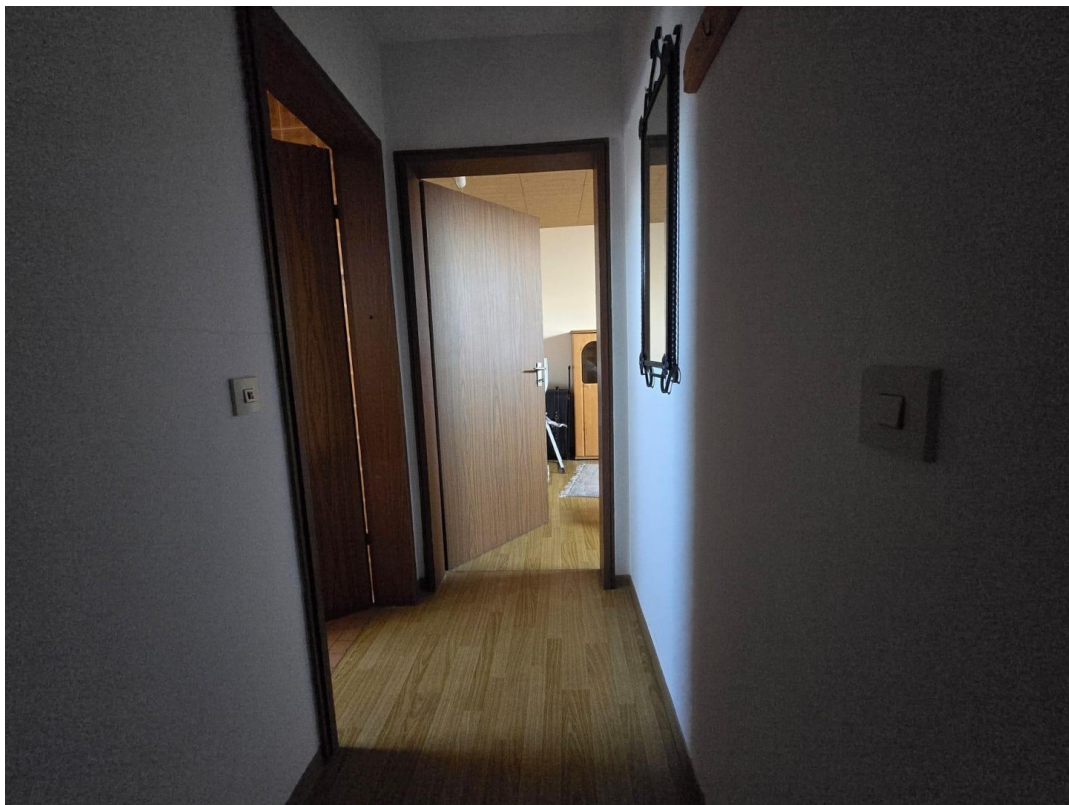
Badezimmer OG



# Exposé - Galerie



Aufgang zum DG



Flur DG



# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Raum DG



# Exposé - Galerie



Heizung und Waschen



Abstellraum



Garage

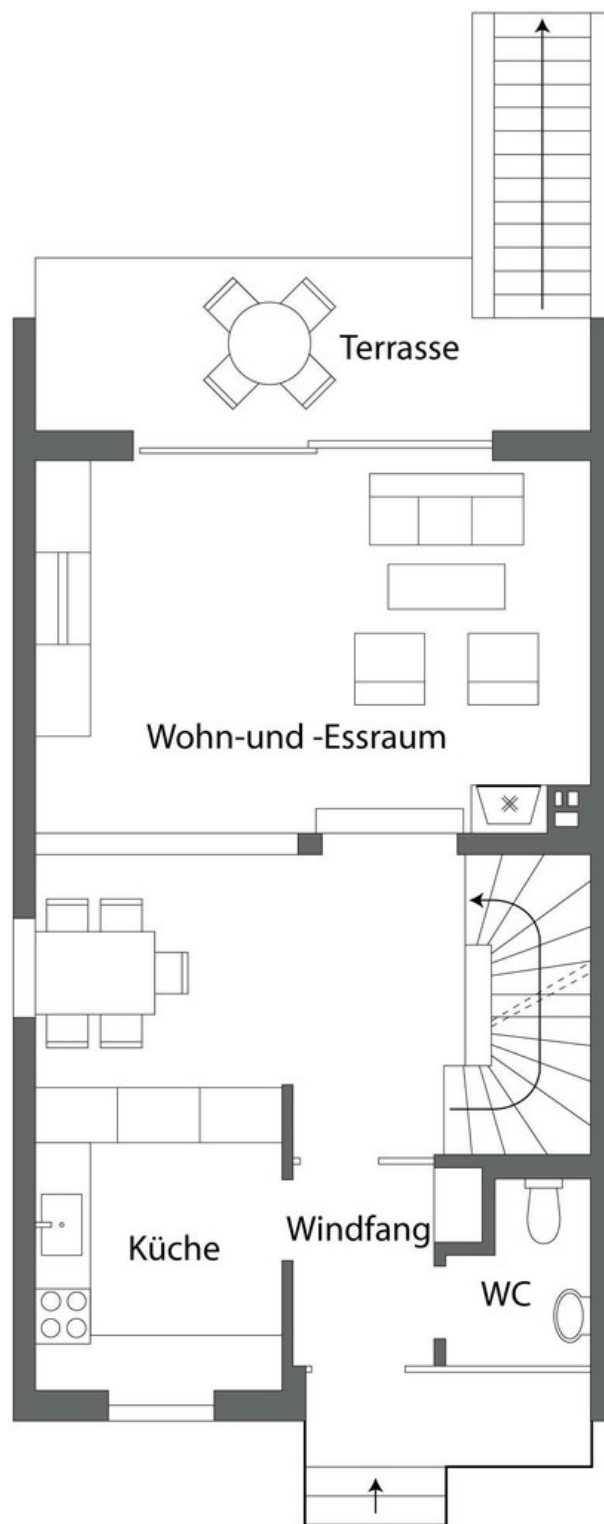
# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß

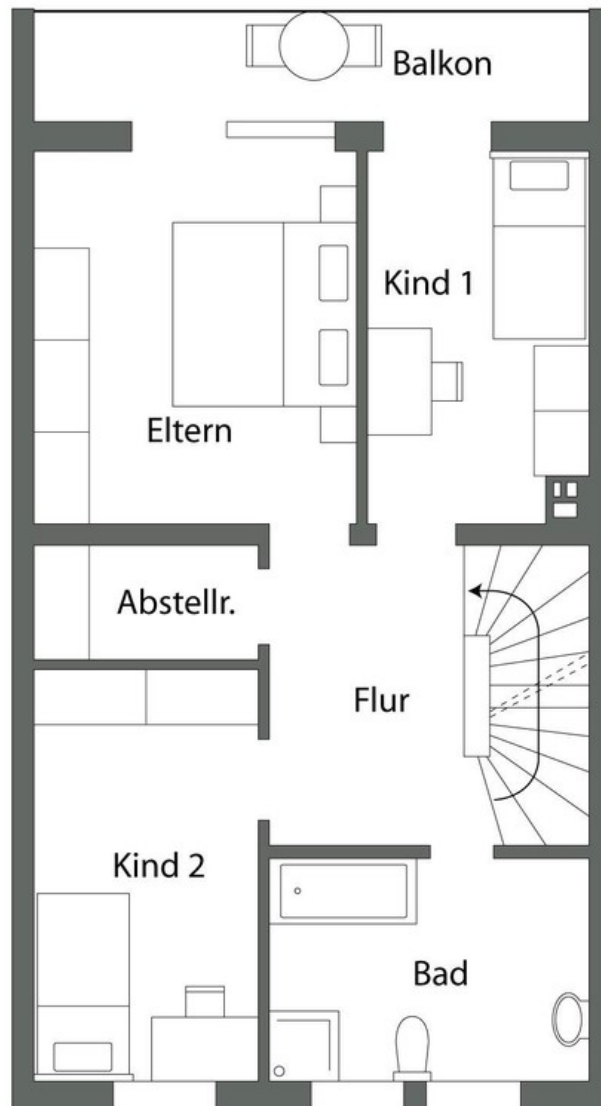


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoß



# Exposé - Grundrisse

