

Aschaffenburg / Damm - Damm

# Großzügiges Baugrundstück für Ihre Wohnideen mit eigenem Bachlauf

**CODE DU BIEN: 26007040**



**PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.088 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## En un coup d'œil

|              |          |                              |                                                                           |
|--------------|----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODE DU BIEN | 26007040 | Prix d'achat                 | 1.090.000 EUR                                                             |
|              |          | Type d'objet                 | Plot                                                                      |
|              |          | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|              |          | Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée                                             |



**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## 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.

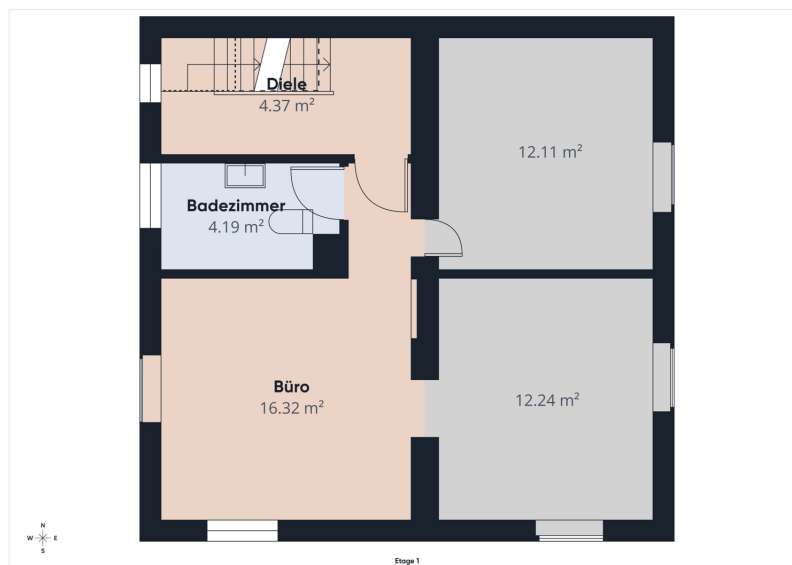
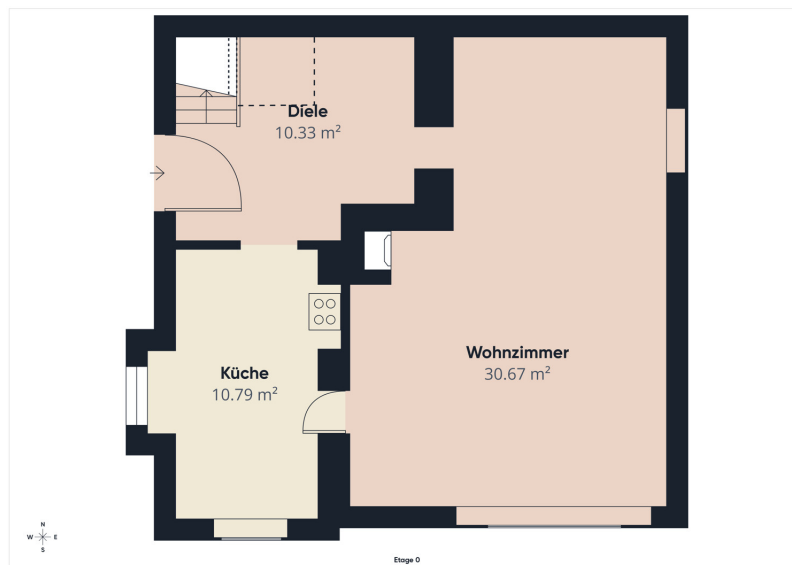
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl  
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns  
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*.  
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und  
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.



\* ab einem Verkaufspreis von 200.000 €.

**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## 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: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Une première impression

Dieses großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 2.088 m<sup>2</sup> präsentiert sich als eine seltene Gelegenheit für Interessenten, die nach einer zentral gelegenen sowie naturnahen Immobilie suchen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Das Grundstück ist gemischt nutzbar und ermöglicht damit unterschiedlichste Konzepte, von Wohnprojekten bis hin zu gewerblichen Vorhaben – abhängig von den jeweiligen behördlichen Vorgaben.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für maximale Sonnenstunden und unterstützt zahlreiche Gestaltungsideen, ganz gleich, ob eine Eigennutzung oder ein Investitionsprojekt angestrebt wird. So genießen Sie die Vorteile eines ruhigen Wohnumfeldes, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe liegen. Die verkehrsgünstige Lage bietet zudem eine hervorragende Erreichbarkeit sowohl mit dem eigenen Fahrzeug als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Altbestand, bestehend aus einem Abrissgebäude mit Anbauten.

Eine weitere Besonderheit des Angebots ist die flexible Nutzung durch die Einstufung als gemischtes Grundstück. Dadurch stehen Ihnen weitreichende Möglichkeiten zur Verfügung – sei es für die Entwicklung eines Eigenheims, eines Bürostandortes oder zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten an einem Ort.

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: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Détails des commodités

**Wichtige Info zum Energieausweis:**

**Das sanierungsbedürftige Bestandshaus welches in Teilen als baufällig zu bezeichnen ist, besitzt keine Heizung, weshalb die Pflicht zur Erstellung eines Energieausweises entfällt. Ein vorhandener Anschluss an die Erdgasversorgung wurde bisher nicht aktiviert.**

**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Tout sur l'emplacement

Damm in Aschaffenburg präsentiert sich als ein dynamischer und zukunftsorientierter Wohnstandort, der mit seiner modernen Infrastruktur und nachhaltigen Bauweise überzeugt. Die Stadt bietet eine stabile wirtschaftliche Basis und ein aktives Immobilienumfeld, das durch kernsanierte Mehrfamilienhäuser, technische Neubauten und attraktive Baugrundstücke geprägt ist.

Mit durchschnittlichen Wohnungspreisen von etwa 3.645 €/m<sup>2</sup> und Mietrenditen um 11 €/m<sup>2</sup> eröffnet Damm vielversprechende Perspektiven für eine nachhaltige Wertsteigerung und solide Ertragschancen.

Die sichere und begehrte Lage wird durch eine professionelle Arbeitswelt und eine etablierte regionale Wirtschaft zusätzlich gestärkt, was den Standort für Investoren besonders attraktiv macht.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter Buslinien wie Verpflegungsamt (8 Minuten Fußweg), Desch (9 Minuten Fußweg) und Lothringer Straße (10 Minuten Fußweg), sowie der Aschaffenburg Hauptbahnhof in 25 Minuten Fußentfernung, gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit für Mieter und Pendler.

Die Nähe zu mehreren Autobahnanschlüssen ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Im Bereich Bildung überzeugt die Lage mit einer Vielzahl von Schulen und Ausbildungseinrichtungen, die in einem Radius von etwa 8 bis 24 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was die Attraktivität für Familien und Berufstätige gleichermaßen erhöht.

Gesundheitsversorgung und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden, darunter Fachärzte, Apotheken und Kliniken, die eine umfassende Betreuung sicherstellen.

Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ein ansprechendes gastronomisches sowie Freizeitangebot, das von Cafés und Restaurants bis hin zu Sport- und Erholungsflächen reicht.

Für Investoren bietet Damm in Aschaffenburg somit ein ausgewogenes und zukunftssicheres Umfeld mit stabiler Nachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.



**Die Kombination aus wachsendem Immobilienmarkt und attraktiver Lage schafft ideale Voraussetzungen für eine wertbeständige Kapitalanlage mit langfristigem Potenzial.**

**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26007040 - 63741 Aschaffenburg / Damm - Damm**

## 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)**