

Aschaffenburg – Schweinheim

# Exklusives Penthouse in zeitlos schönem Design und maximalem Wohnkomfort

Property ID: 24007054

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.820.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 221,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6**

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## At a glance

Property ID	24007054
Living Space	ca. 221,2 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2021
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	1.820.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Pellet	Final Energy Demand	51.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.10.2031	Energy efficiency class	B
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property





Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property



Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## The property

**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 8221 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## A first impression

Dieses außergewöhnliche Duplex-Penthouse überzeugt auf über 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die modernes Wohnen auf hohem Niveau bietet. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigsten Materialien und einer Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt, richtet sich diese Immobilie an Familien und anspruchsvolle Paare mit höchsten Ansprüchen.

Das 2021 fertiggestellte Gebäude begeistert mit seinem neuwertigen Zustand und einem innovativen Energiekonzept. Die Fußbodenheizung welche durch eine fortschrittliche Holzpelletsanlage befeuert wird, sorgt für behagliches Raumklima und nachhaltige Effizienz bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten.

### Hervorragende Raumgestaltung

Die Wohnung umfasst sechs optimal geschnittene Zimmer. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit lichtdurchfluteter Offenheit und direktem Zugang zur knapp 50 m<sup>2</sup> großen, nach Westen gerichteten Terrasse besticht. Ob stilvolle Abende unter freiem Himmel oder gesellige Zusammenkünfte, hier bleiben keine Wünsche offen.

Fünf geräumige Schlafzimmer schaffen individuelle Rückzugsorte, während zwei modern ausgestattete Badezimmer höchsten Komfort garantieren. Funktionale Einbaulösungen optimieren die Nutzung der Wohnfläche und unterstreichen die perfekte Balance aus Ästhetik und Funktionalität.

Das Penthouse wurde aus zwei rechtlich getrennten Wohneinheiten konzipiert, und kann deshalb bei Bedarf problemlos wieder aufgeteilt werden.

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!

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Details of amenities

### Zimmer:

+ 7 Räume, davon 5 Schlafzimmer welche flexibel auch als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können

### Küche:

+ Offene Küche mit modernen Elektrogeräten, harmonisch in den Wohn-Ess-Bereich integriert

### Badezimmer:

+ Modern ausgestattet mit hochwertigen Sanitärelementen und edlen Fliesen

### Terrasse:

+ Großzügige 23,48 m<sup>2</sup> für entspannte Stunden im Freien

### Heizung:

+ Fußbodenheizung für wohlige Wärme

+ Umweltfreundliche Holzpellet-Heizung mit ökonomischen und ökologischen Vorteilen

### Energie:

+ Vollwärmeschutz

+ KfW 55

+ 3-fach Verglasung

### Komfort:

+ Ideale Verkehrsanbindung für Pendler

+ fußläufiges Nahversorgungszentrum

+ Barrierefreiheit

+ Tiefgaragenstellplatz

+ Aufzug

+ Fahrradkeller

+ Abstellraum

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## All about the location

Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur zu Füßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in Lauf Nähe. Eingebettet zwischen vier Grüngürteln ist das Klima auch im Sommer immer sehr angenehm, womit die Lage fast schon den Charakter eines Naherholungsgebietes bietet. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen.

Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>



Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.10.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Property ID: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)