

Aschaffenburg – Stadtmitte

Zeitlose Villa in privilegierter Lage

CODICE OGGETTO: 25007037



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 494,81 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.338 m²

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007037
Superficie netta	ca. 494,81 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	137.99 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà



**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.

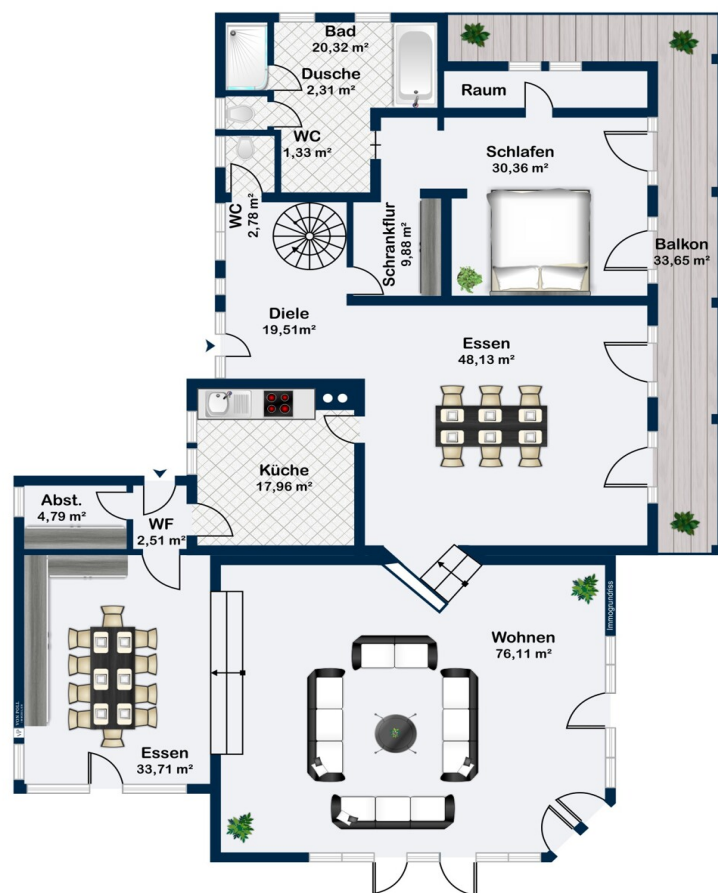
**500
EUR**

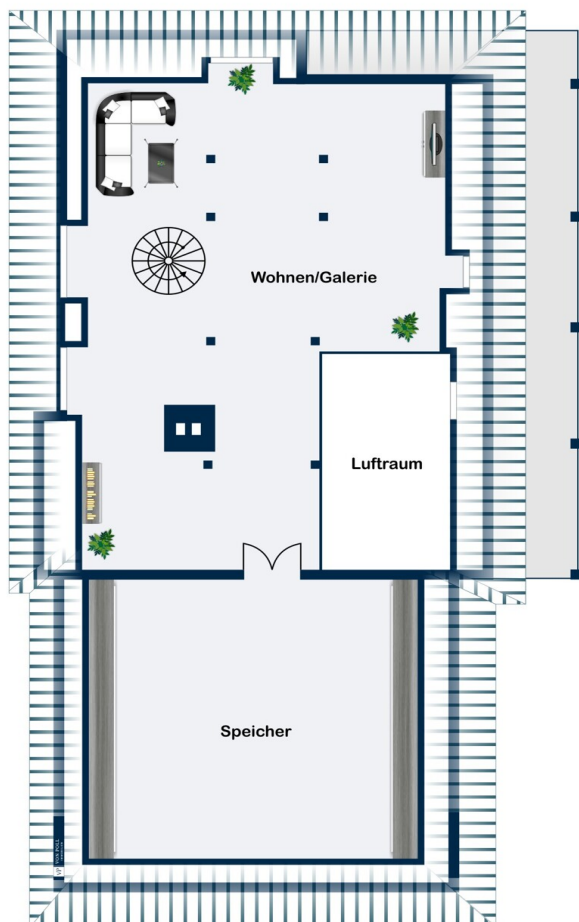
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

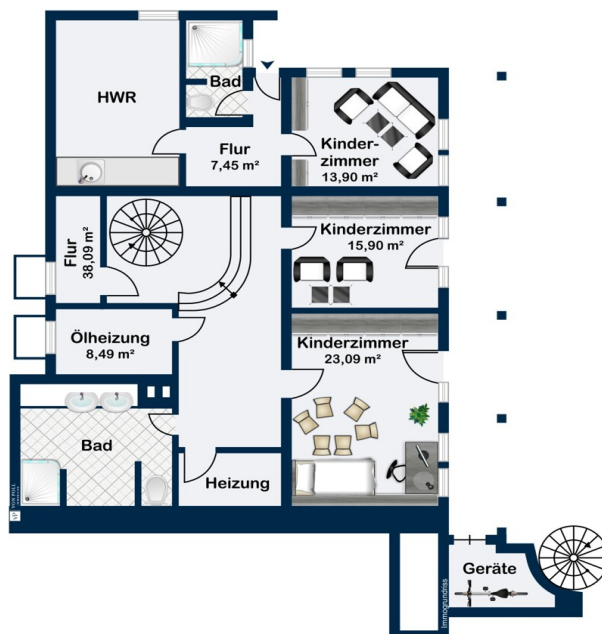
von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1984 ist ausschließlich über eine private Zufahrtsstraße zugänglich und bietet ein hohes Maß an Diskretion, Raum und Lebensqualität. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 500 m² entfaltet sich ein architektonisch anspruchsvolles Anwesen, das durch seine klare Linienführung, erlesene Materialien und zeitlose Eleganz besticht. Eingebettet in ein parkähnliches Grundstück von über 2.300 m² erleben Sie hier Privatsphäre auf höchstem Niveau – mit reichlich Raum für persönliche Entfaltung und exklusive Wohnwünsche.

Bereits das repräsentative Entrée vermittelt Großzügigkeit und Stil und eröffnet den Zugang zu lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich begeistert mit raumhohen Fensterfronten, die einen atemberaubenden Ausblick in die umliegende Natur gewähren. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für ein warmes, stimmungsvolles Ambiente und schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenraum.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional zugleich: Vier großzügige Zimmer stehen als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung – jeder Raum bietet Rückzugsmöglichkeiten mit höchstem Komfort und stilvollem Flair. Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugen durch edle Materialien, ein harmonisches Designkonzept und exklusive Armaturen.

Ein modernes Gasbrennwertsystem in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für behagliches Raumklima und effiziente Energienutzung. Edle Marmorfußböden, ausgewählte Ausstattungsdetails und ein durchgängiges Lichtkonzept unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Das Anwesen befindet sich in einem überaus gepflegten Zustand und ermöglicht einen sofortigen Einzug – ganz ohne Renovierungsaufwand. Die Außenbereiche präsentieren sich mit liebevoll angelegten Gartenflächen, weitläufigen Terrassen und geschützten Sitzplätzen, die zu jeder Tageszeit neue Blickwinkel auf das beeindruckende 270°-Panorama freigeben.

In dieser exklusiven Villa genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe und Rückzug in einer Umgebung von unvergleichlicher Qualität. Die perfekte Symbiose aus Ästhetik, Privatsphäre und Funktionalität macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für

anspruchsvolle Käufer.

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!

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Dettagli dei servizi

- + ca. 495?m² feinste Wohnfläche
- + ca. 2.338?m² Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
- + 8 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 3 Bäder
- + offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
- + Gaskamin im Wohnbereich
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + großzügiges Anwesen mit Süd-/West-Ausrichtung
- + drei Garagen inkl. Toilette und Funktionsräumen
- + Zufahrt über Privatstraße und Gästeparkplätze
- + gepflegter Zustand
- + Schlossblick
- + großes Baufenster für Erweiterungswünsche, wie z.B. eines Pools
uvm.

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittel

Tutto sulla posizione

Das Objekt befindet sich am Godelsberg, der ersten Adresse in Aschaffenburg. Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur zu Füßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in Laufnähe. 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>

nächstgelegene größere Städte:

+ Seligenstadt (ca. 23,3 km entfernt)

Landeshauptstadt:

+ München (ca. 341 km entfernt)

Bundesstraßen:

+ B26 (ca. 1,9 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

+ A3 (ca. 4,0 km entfernt)

Bahnhof:

+ Aschaffenburg (ca. 2,6 km entfernt)

Flughafen:

+ Frankfurt am Main (ca. 47,8 km entfernt)

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,4 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,8 km entfernt;

Schulen und Ärzte ca. 1,1 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m entfernt.

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.99 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODICE OGGETTO: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com