

Alzenau

Privates Wohnparadies mit Wellnessflair – Stilvolles Architektenhaus mit Weitblick

CODICE OGGETTO: 25007029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 319 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 853 m²

CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

- 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: 25007029 - 63755 Alzenau

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007029	Prezzo d'acquisto	1.275.000 EUR
Superficie netta	ca. 319 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1988	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	168.55 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

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 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.aschaffenburg

CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

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: 25007029 - 63755 Alzenau

Una prima impressione

SECRET SALE Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 853 m² präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung auf ca. 319 m² Wohnfläche, und ist somit ein wahres Raumwunder für anspruchsvolle Familien. Das 1988 erbaute Haus überzeugt mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 4 hochwertig ausgestattete Bäder. Edle Materialien wie Travertin und Parkett, Fußbodenheizung in den Bädern und Wohnbereichen sowie ein offener Kamin und ein Kachelofen verleihen dem Haus eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre. Ein Highlight ist die separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Teenager oder als Homeoffice. Die private Wellness-Oase im Inneren mit geräumiger Sauna, wird seit 2020 durch einen neu gestalteten Außenbereich mit Whirlpool, mit einer Warmwasser-Außendusche und einem beheizten und überdachten Pool ergänzt, und sorgt somit für entspannte Stunden zuhause. Technisch ist das Haus auf einem hervorragendem Stand, der sich in einer modernen Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 2019, einer hervorragenden Dachisolierung, sowie zwei separaten Stromkreisen zeigt. Die Basis für Energieeffizienz und hohen Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familienleben, Arbeit oder Freizeit. 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: 25007029 - 63755 Alzenau

Dettagli dei servizi

- + neue Gas-Brennwert-Heizung
- + Travertin Fußboden + Parkett
- + offener Kamin & Kachelofen
- + EG & Bäder: Fußbodenheizung
- + ausgezeichnete Zwischensparrendämmung
- + beheizter und überdachter Pool
- + Whirlpool
- + Wasserfall
- + Warmwasser-Außendusche
- + zwei Stromkreise
- + Einliegerwohnung
- uvm.

CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

Tutto sulla posizione

Alzenau – die nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

CODICE OGGETTO: 25007029 - 63755 Alzenau

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 168.55 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25007029 - 63755 Alzenau

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