

Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Maximaler Freiraum für Ihre Familie

Objektnummer: 23007046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 680 m²

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23007046
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	HOLZ	Endenergiebedarf	113.93 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	15.10.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



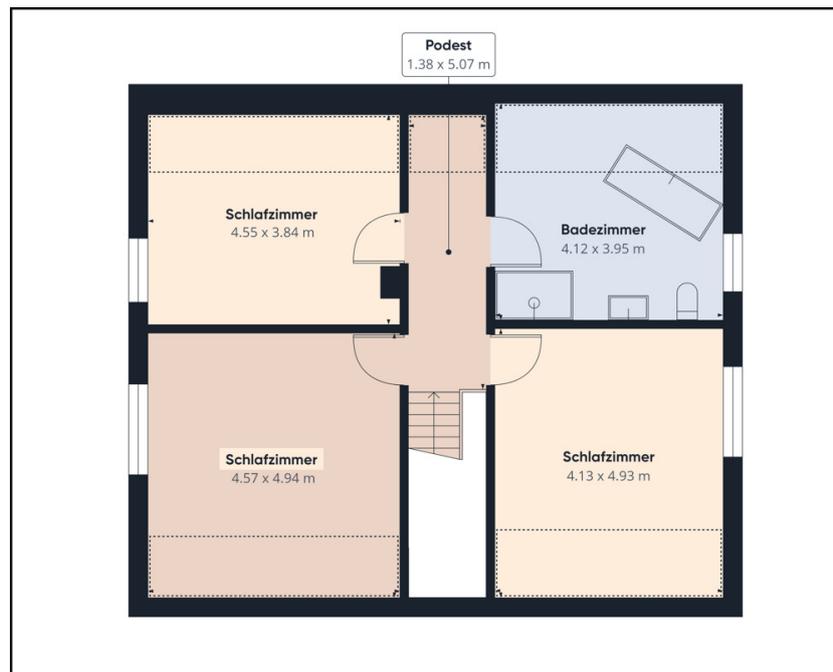
Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



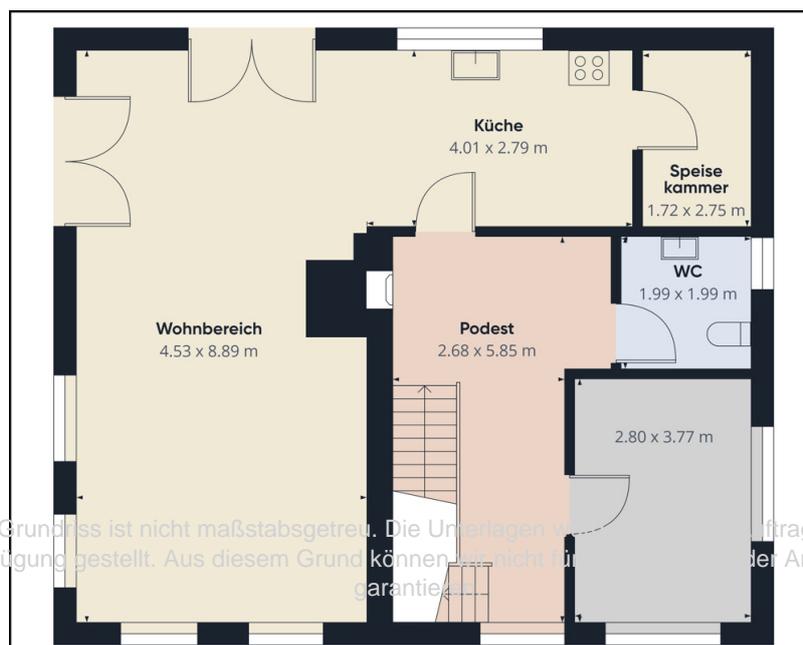
Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen werden ohne Gewähr an den Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantiert werden.

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen dieses absolut neuwertige Einfamilienhaus in beliebter Lage zwischen Johannesberg und Mömbris präsentieren zu dürfen. Die Immobilie wurde im Jahr 2017 fertiggestellt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 179 m² auf einem wunderschönen Grundstück von rund 680 m². Das Haus besticht durch seine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern. Der darin enthaltene große Wohn-Essbereich wird ergänzt durch gleich fünf mögliche Schlafzimmer, ein vollwertiges Badezimmer, ein zusätzliches Duschbad und ein Gäste-WC. Dank einer durchdachten Planung können alle Räume nach Ihren individuellen Wünschen als Gästezimmer, Homeoffice oder mit ein bisschen Phantasie gar als Einliegerwohnung genutzt werden. Die Ausstattungsqualität des Hauses lässt keine Wünsche offen und bietet einen hohen Wohnkomfort. In den Jahren 2019 und 2020 wurden durch den aktuellen Eigentümer weitere Optimierungen und Ergänzungen vorgenommen, darunter den Grundofen von Brunner unterstützende Kollektoren mit Solarthermie, sowie für Gasheizung für ein Maximum an Komfort. Besondere Highlights des Hauses sind eine Sauna und ein Tauchbecken im Außenbereich aus dem Jahr 2019, in denen Sie Ihren Feierabend und die Wochenenden genießen können. Die Fußbodenheizung in den Wohnräumen sorgt dabei für angenehme Wärme, das Dach mit seinen hochwertigen Biberschwanzziegeln bildet den idealen Schutz für die darunter liegende Dämmung. Der terrassenförmig ausgestaltete Garten des Hauses besticht mit seinem Blick ins unverbaubare Grün der angrenzenden Wiesen. Hier können Sie die frische Luft genießen und unter der angebauten Pergola mit einer Eindeckung aus Echtglas bei jedem Wetter verweilen. 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!

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Ausstattung und Details

- + Gasheizung mit solarthermischer Unterstützung aus 2020
 - + Grundofen von Brunner
 - + Pflastersteine mit Kunstharzfuge
 - + elektrisches Garagentor
 - + dreifachverglaste Fenster aus 2017
 - + ökologische Holzrahmenbauweise in Zimmermann-Qualität
 - + Osmosewasserfilter
 - + ökologischer Wandputz
 - + elektrische Rollläden
 - + Sauna und Tauchbecken aus 2019
 - + Bieberschwanzziegel
 - + ummantelte elektrische Leitungen
 - + Gasherd mit First-Class-Dunstabzugshaube
 - + "weiße Wanne"
- u.s.w.

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Alles zum Standort

Reichenbach liegt am Rande des Spessarts im Kahlgrund zwischen Mömbris und Johannesberg am gleichnamigen Reichenbach, und ist ein Ortsteil des Marktes Mömbris im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg. Reichenbach liegt ruhig und dennoch zentral, denn Sie erreichen Sie in wenigen Minuten die Lebensmittelmärkte in Glattbach (6 km) und Mömbris (5 km) die Lebensmittelsupermärkte am Aschaffener Stadtrand (7 km), die Aschaffener Innenstadt (9 km) den Hauptbahnhof der Deutschen Bahn (9 km), sowie die Autobahn Würzburg – Frankfurt/Main (11 km)

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 113.93 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23007046 - 63776 Mömbris / Reichenbach – Aschaffenburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com