

Aschaffenburg

# Lichtdurchflutetes Wohnen mit Premium-Komfort

Objektnummer: 26007041



MIETPREIS: 1.440 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26007041</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>3</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete)</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>1.440 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>325 EUR</b>
<b>Wohnung</b>	<b>Penthouse</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>

Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdwärme</b>	Endenergiebedarf	<b>18.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>14.10.2028</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>A+</b>
Befuerung	<b>Erdwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese im Jahr 2017 fertiggestellte Penthouse präsentiert sich auf ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche als stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Qualität, Komfort und ein durchdachtes Raumkonzept legen.**

**Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten, nahezu neuwertigen Gesamtzustand sowie eine gehobene Ausstattungsqualität, die modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.**

**Die Wohnung verfügt über drei großzügig geschnittene Zimmer, die ein hohes Maß an Flexibilität bieten. Zwei Räume eignen sich ideal als Schlafzimmer und schaffen ruhige Rückzugsorte.**

**Die offene und großzügige Raumgestaltung verleiht der Dachgeschosswohnung eine besondere Leichtigkeit. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.**

**Hier genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre sowie eine ruhige Wohnatmosphäre abseits des städtischen Trubels.**

**Das Tageslichtbad fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und überzeugt durch seine moderne Gestaltung sowie hochwertige Armaturen.**

**Ein besonderer Mehrwert ergibt sich durch die zur freien Verfügung stehende, neuwertige Waschmaschine sowie ein moderner Trockner, die komfortabel im Badezimmer integriert sind und den Alltag spürbar erleichtern.**

**Die in der gesamten Wohnung verbaute Fußbodenheizung sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort auf elegante Weise.**

**Diese Dachgeschosswohnung richtet sich an Singles mit gehobenen Ansprüchen, die ein modernes, stilvolles und komfortables Wohnumfeld suchen.**

**Sie haben Interesse dieses vielversprechende Mietobjekt besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg**

## **Ausstattung und Details**

- + **Barrierefreiheit**
  - + **offene und lichtdurchflutete Raumgestaltung**
  - + **zwei Balkone mit Lamellendächern**
  - + **zur freien Verfügung stehende, neuwertige Waschmaschine und Trockner im Badezimmer**
  - + **ruhige Wohnatmosphäre mit angenehmer Privatsphäre (Godelsberg)**
  - + **Tiefgaragenstellplatz**
- uvm.**

**Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg**

## **Alles zum Standort**

Aschaffenburg präsentiert sich als eine Stadt von bemerkenswerter Dynamik und Wertbeständigkeit, die durch ihre stetig steigenden Immobilienpreise und eine exzellente Infrastruktur besticht. Die Kombination aus historischer Eleganz und modernem Lebensstil schafft ein urbanes Ambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Mit einem Immobilienmarkt, der seit über einem Jahrzehnt kontinuierlich an Prestige gewinnt, bietet Aschaffenburg eine erstklassige Basis für ein luxuriöses Wohnerlebnis, das durch vielfältige kulturelle und gesellschaftliche Angebote ergänzt wird.

Inmitten dieses lebendigen städtischen Gefüges entfaltet sich ein Lebensraum, der durch seine exklusive Auswahl an Annehmlichkeiten und seine erstklassige Erreichbarkeit besticht. Die unmittelbare Nähe zu hochkarätigen Bildungs- und Kulturinstitutionen sowie zu exquisiten Gastronomiebetrieben unterstreicht den gehobenen Charakter des Standorts. Die fußläufig erreichbaren Haltestellen wie Holbeinstraße (2 Minuten) und Schongauer Straße (3 Minuten) gewährleisten eine komfortable Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die Nähe zur Hochschule Aschaffenburg (10 Minuten zu Fuß) das intellektuelle Flair der Umgebung bereichert.

Das Angebot an feinsten Kulinarik und stilvollen Treffpunkten lädt dazu ein, Momente der Geselligkeit und des Genusses in anspruchsvoller Atmosphäre zu erleben. Renommiertere Restaurants und elegante Bars sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine exquisite Auswahl an internationalen und regionalen Spezialitäten. Ergänzt wird dieses Erlebnis durch ein vielfältiges kulturelles Programm, das von Theateraufführungen bis hin zu Kabarettveranstaltungen reicht und somit das urbane Leben mit kultureller Raffinesse bereichert.

Für den anspruchsvollen Genießer, der Wert auf Exklusivität, Privatsphäre und ein kultiviertes Umfeld legt, offenbart dieser Standort in Aschaffenburg eine unvergleichliche Lebensqualität. Hier verschmelzen urbaner Komfort und stilvolle Eleganz zu einem harmonischen Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Zuhause schafft, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht.

**Objektnummer: 26007041 - 63739 Aschaffenburg**

## **Weitere Informationen**

**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: 26007041 - 63739 Aschaffenburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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