

Haibach

# Perfekt gelegenes Familiendomizil auf technischem TOP Niveau

Objektnummer: 26007019



**KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 795 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach**

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

**Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26007019</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 242,24 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1981</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>68.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>14.11.2034</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1981</b>

Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

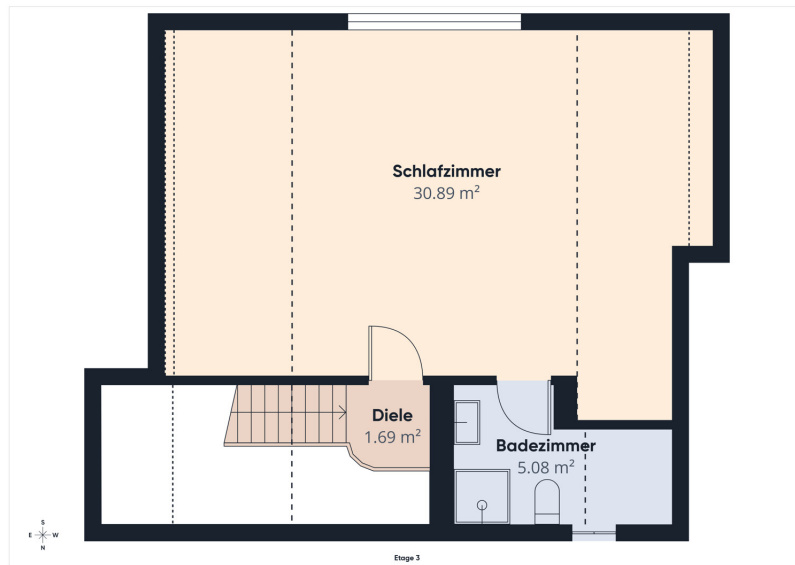
## Die Immobilie



Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach

## 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: 26007019 - 63808 Haibach**

## Ein erster Eindruck

In beehrter Lage nahe dem Aschaffener Klinikum präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte und technisch auf den neuesten Stand gebrachte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981. Auf rund 242 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint diese Immobilie großzügiges Wohnen, mediterrane Architekturdetails und ein beeindruckendes Modernisierungskonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre: Original spanische Fliesen, harmonisch integrierte Rundbögen und maßgefertigte runde Einbauten verleihen dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter. Der offen gestaltete Grundriss schafft ein luftiges, leichtes Wohngefühl – Räume, die atmen. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein hervorragendes Tageslichtkonzept und ein bemerkenswert angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie mit erheblichem Investitionsaufwand kontinuierlich modernisiert und energetisch optimiert. Einfach einziehen und genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die integrierte Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Sie bietet ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenkonzept, die Unterbringung von Gästen oder erwachsenen Kindern – ebenso eignet sie sich hervorragend als repräsentativer Homeoffice-Bereich oder zur diskreten Vermietung.

Das Grundstück grenzt direkt an den Bebauungsrand und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und unverbaubarem Grünblick. Der 2020 neu angelegte Teich im vorderen Gartenbereich setzt einen besonderen Akzent. Mehrere Sitzbereiche, eine Pergola sowie ein Gartenhaus schaffen eine Atmosphäre, die an einen mediterranen Rückzugsort erinnert – ruhig, grün und dennoch stadtnah.

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: 26007019 - 63808 Haibach**

## **Ausstattung und Details**

### **Modernisierungsauflistung:**

#### **2013:**

- + UG + EG: Holz-Alu Fenster PAX mit Eukalyptus-Holz
- + Haustüre WK4 Glas PAX
- + Fußboden Dachgeschoss: Parkett Buche
- + Renovierung (Holz)fassade
- + Treppenhaus Stellstufen abgeschliffen
- + Videosprechanlage von GIRA eingebaut
- + Pergola/Gartenhaus errichtet
- + Bad im Untergeschoss saniert
- + Zaunerneuerung
- + Fußbodenheizung (EG+ Bad oben): Rohrinnen-Sanierung
- + gemauerter Kachelofen mit elektronischer Luftzuführung

#### **2014:**

- + Aufsparrendämmung 180 mm + neue Tondachziegel

#### **2015/2016:**

- + neue Holz-Alu-Fenster Eukalyptus Fenster Schäfer im OG + DG
- + elektrisches sektionales Garagentor

#### **2017:**

- + neue Außenanlage

#### **2018:**

- + PV Anlage 9,9 KWh

#### **2019:**

- + neue Küche (Küchen Fries)

#### **2020:**

- + vorderer Garten mit neuen Teich

#### **2021:**

- + PV Anlage 2,86 KWh
- + 10 KWh Speicher
- + Wallbox
- + Luft-Wärmepumpe Hoval + Pufferspeicher + neue Niedertemperatur-Heizkörper

#### **2022:**

- + Hofeinfahrt erneuert
- + neue Wasserleitung von der Straße bis zum Hausanschluss
- + Leerrohre für späteren Glasfaserausbau

**Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Haibach – ruhig, grün und direkt am Bebauungsrand gelegen. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne, verbunden mit einer gewachsenen, hochwertigen Nachbarschaftsstruktur.**

**Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Aschaffener Klinikum. Die kurze Distanz macht den Standort gerade für Ärzte, medizinisches Fachpersonal und Berufstätige im Gesundheitswesen außerordentlich attraktiv. Gleichzeitig profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Aschaffener Innenstadt sowie an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen.**

**Haibach selbst überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot direkt vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht diese Lage zu einer seltenen Gelegenheit im Großraum Aschaffenburg.**

**Objektnummer: 26007019 - 63808 Haibach**

## Weitere Informationen

**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: 26007019 - 63808 Haibach**

## **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)**