

Haibach - Grünmorsbach

Split-Level Living in Haibach

Objektnummer: 26007052



KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232,97 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 352 m²

Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

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

Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26007052	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 232,97 m²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	1991		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	92.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.09.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



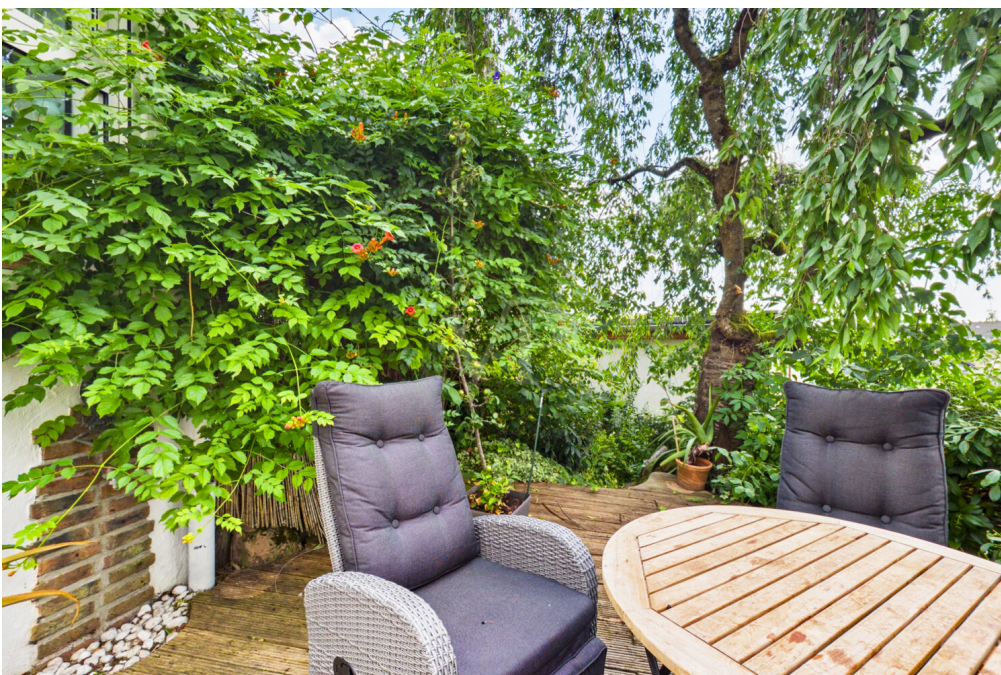
Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Die Immobilie



Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?



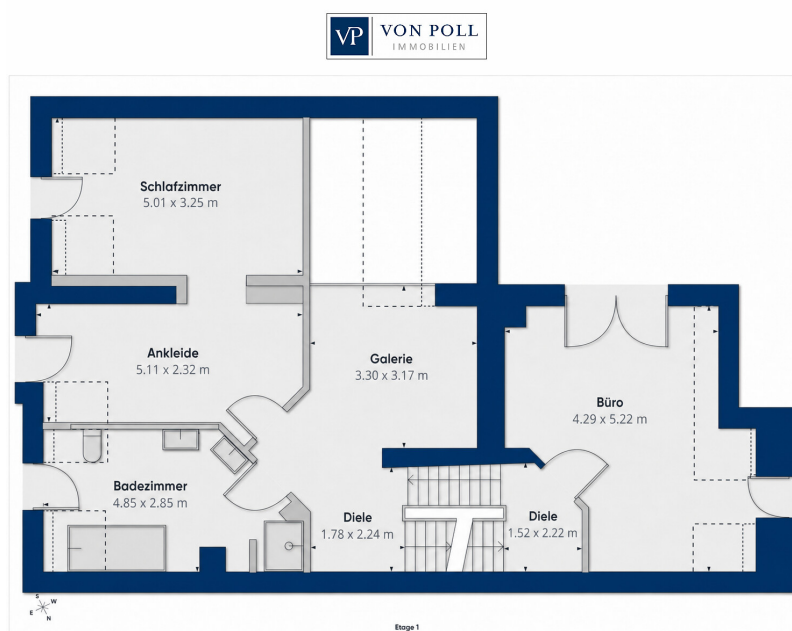
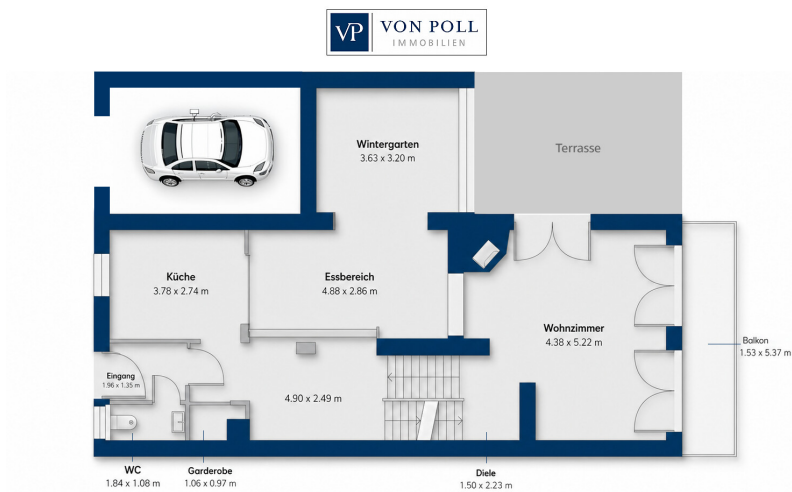
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

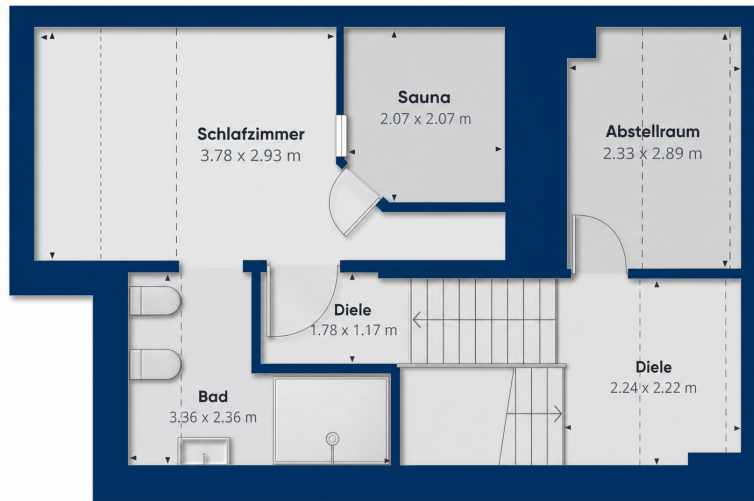
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro*. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

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: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Split-Level-Haus in sehr ruhiger Lage von Haibach verbindet viel Raum, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise. Rund 233 m² Wohnfläche auf ca. 352 m² Grundstück bieten Platz für Familie, Homeoffice, Gäste oder ein individuelles Wohnkonzept mit zusätzlichem, separat nutzbarem Bereich. Helle Wohnbereiche, Wintergarten, Balkon, Terrasse und Garten schaffen ein entspanntes Zuhause mit viel Lebensqualität.

Der Grundriss ist ideal für alle, die nicht einfach nur „ein Haus“ suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter: offenes Wohnen, Rückzugsorte auf mehreren Ebenen, ein Kamin, eine Sauna und ein wohnlich ausgebauter Bereich mit eigenem Eingang, Bad, Kochnische und Gartenzugang. Dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice, Hobby oder perspektivisch eine separate Nutzung.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist dieser Bereich baulich vorhanden und wohnlich ausgebaut; eine gesonderte baurechtliche Genehmigung als eigenständige Einliegerwohnung liegt derzeit jedoch nicht vor. Eine mögliche separate Nutzung oder Vermietung wäre bei Bedarf individuell mit dem zuständigen Bauordnungsamt abzustimmen.

Die Lage in Haibach bietet genau das, was viele heute suchen: ruhig wohnen, schnell in Aschaffenburg sein und gleichzeitig genug Platz für Alltag, Arbeit, Freizeit und Zukunftspläne haben. Ein Haus für Menschen, die flexibel leben wollen — heute großzügig selbst nutzen, morgen unterschiedliche Wohn- und Lebensmodelle unter einem Dach denken und die vorhandenen Flächen individuell gestalten.

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: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Ausstattung und Details

Modernisierungsmaßnahmen:

2014: Wintergarten (Verglasung, Sonnenschutz, Fenster)

2012: Renovierung der unteren Terrasse

2014: digitale Steuerung der Heizung (raumbezogen)

2021: Innenrenovierung (Anstrich Wände und Decken)

2022: Überprüfung und Einstellung der Fenster

2026: Dachüberprüfung (kein Reparaturbedarf)

Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

Alles zum Standort

Haibach präsentiert sich als eine wirtschaftlich stabile und familienfreundliche Gemeinde am Rande des idyllischen Spessarts, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und der hervorragenden Anbindung an Aschaffenburg sowie das Rhein-Main-Gebiet überzeugt. Die ausgewogene demografische Struktur und das vielfältige Wohnungsangebot aus Einfamilien- und Reihenhäusern schaffen eine vertrauensvolle und beständige Lebensgrundlage für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine hohe Lebensqualität legen. Die umfassende Infrastruktur garantiert eine optimale Versorgung und attraktive Perspektiven für eine nachhaltige Zukunft in einer lebendigen Gemeinschaft.

Die Gemeinde besticht durch ein harmonisches Miteinander und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die besonders Familien ansprechen. Kindgerechte Spielplätze wie der Buchblick, die Krautgärten und Seizenäcker sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Für Jugendliche bietet der Jugendtreff Capitol ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, während weitläufige Parks und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und Erholung schaffen. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Winzenhohler Straße, Rathaus und Jahnstraße gewährleisten zudem eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen von besonderem Wert: Die Dr.-Albert-Liebmann-Schule sowie mehrere Kindergärten sind in nur etwa sechs bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und Mittelschulen ebenfalls in angenehmer Entfernung liegen.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken wie die Hirsch Apotheke optimal gewährleistet, sodass Gesundheit und Wohlbefinden der ganzen Familie jederzeit bestens betreut sind.

Zu Fuß sind eine Metzgerei und eine Bäckerei in der Hauptstraße zu erreichen, sowie etwas weiter Edeka Stenger und Rossmann.

In Haibach finden Familien ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause, das durch seine naturnahe Lage, die ausgezeichnete Infrastruktur und das vielfältige Freizeit- und Bildungsangebot eine unvergleichliche Lebensqualität verspricht.

Objektnummer: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

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: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com