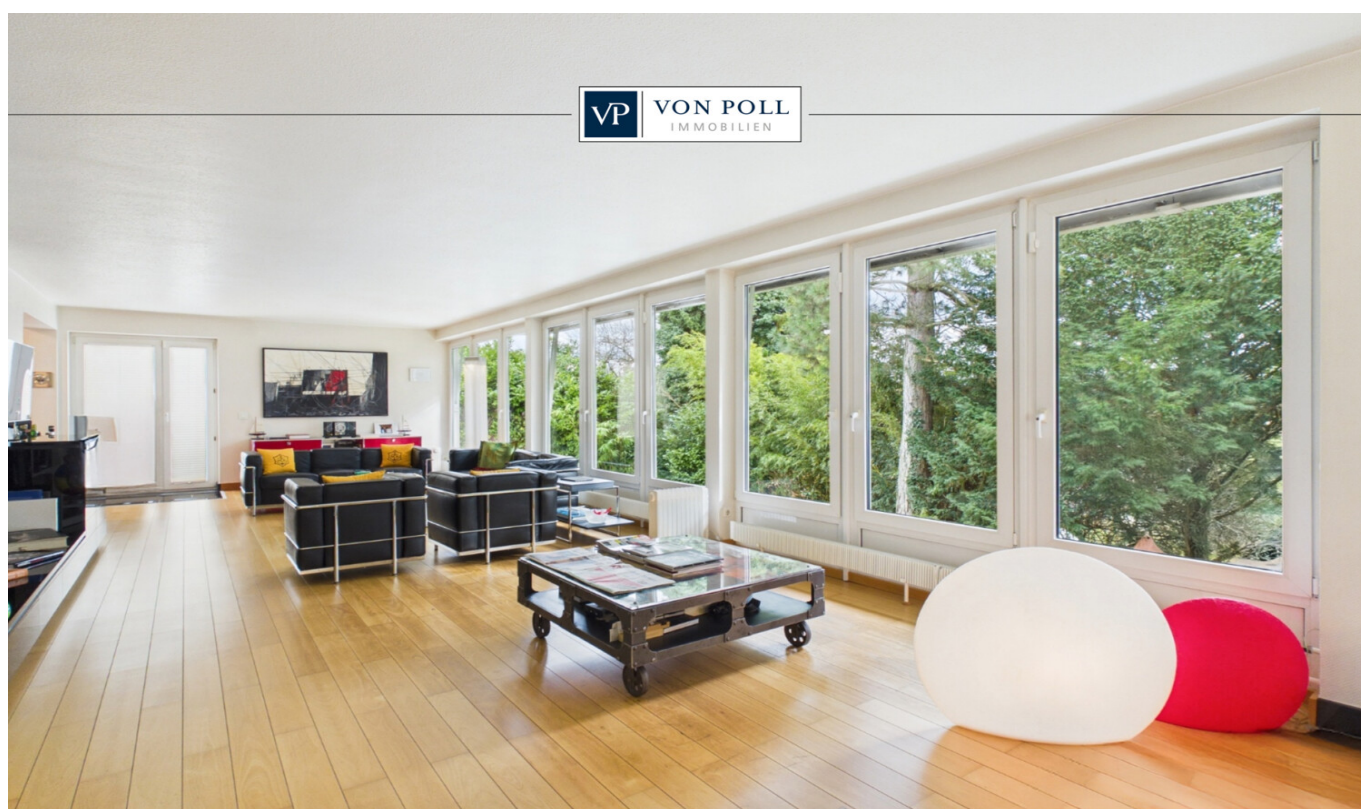


Haibach - Grünmorsbach

# Stilvolles Wohndomizil in unverbaubarer und ruhiger Lage

Objektnummer: 26007036



KAUFPREIS: 989.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 318 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.271 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

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

Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26007036	Kaufpreis	989.000 EUR
Wohnfläche	ca. 318 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1966		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 97 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.05.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



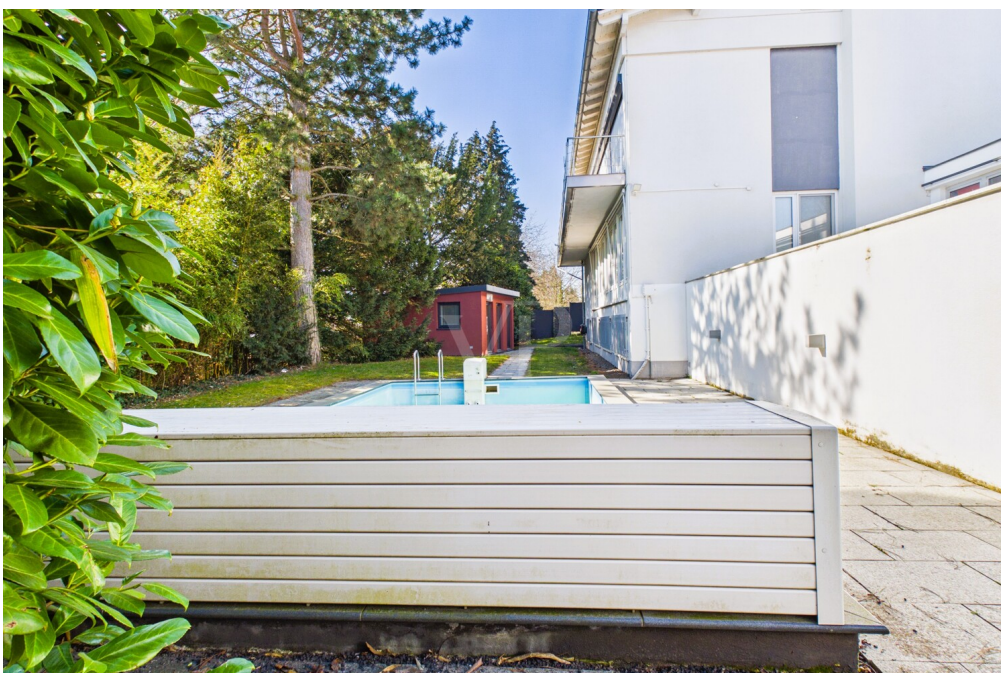
Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



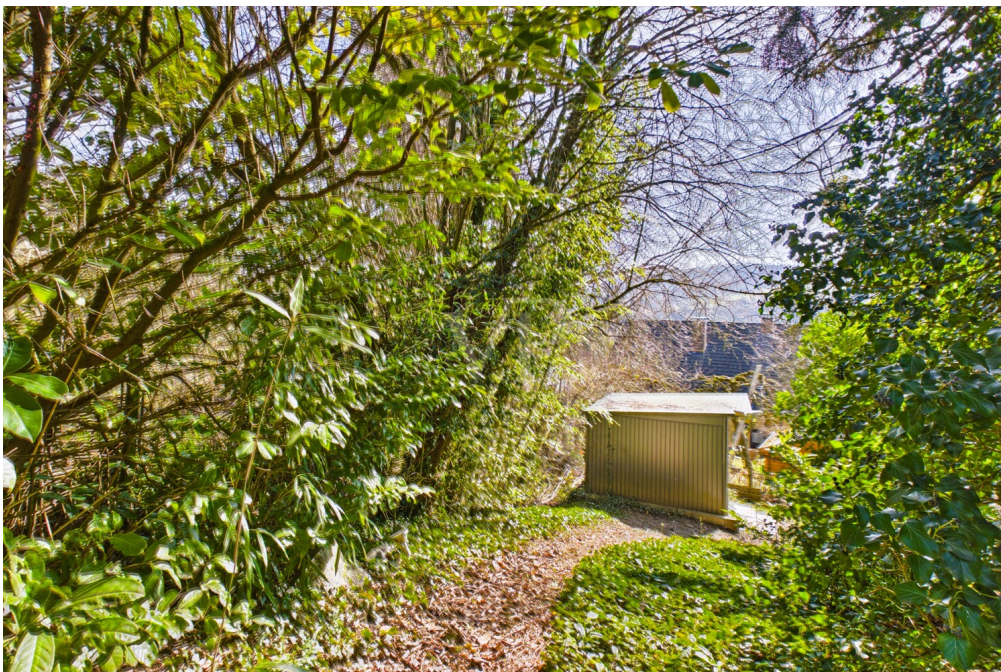
Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



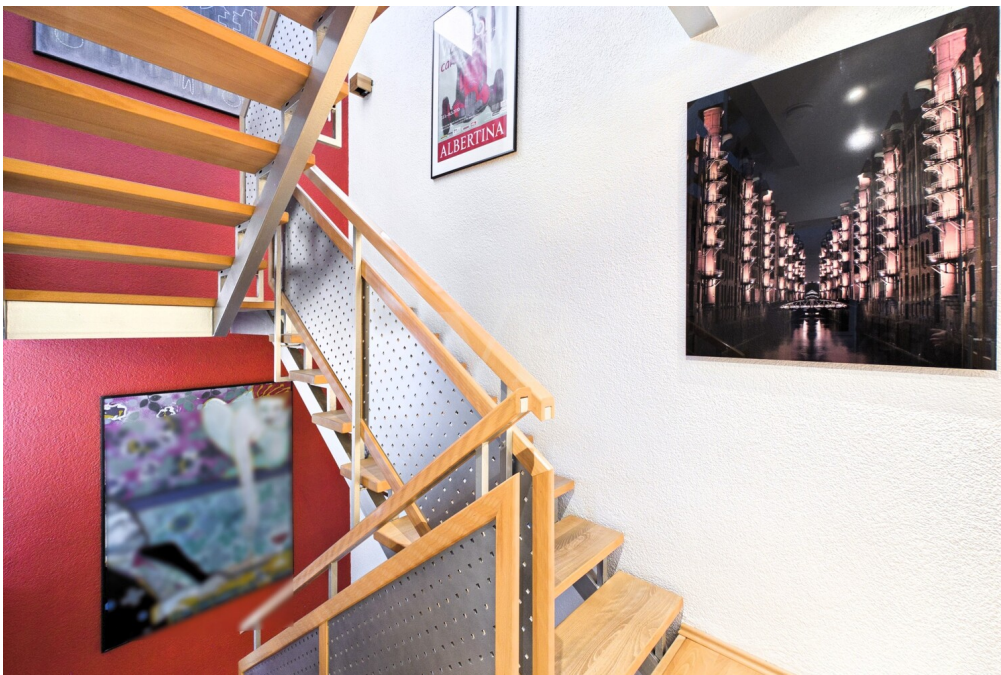
Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



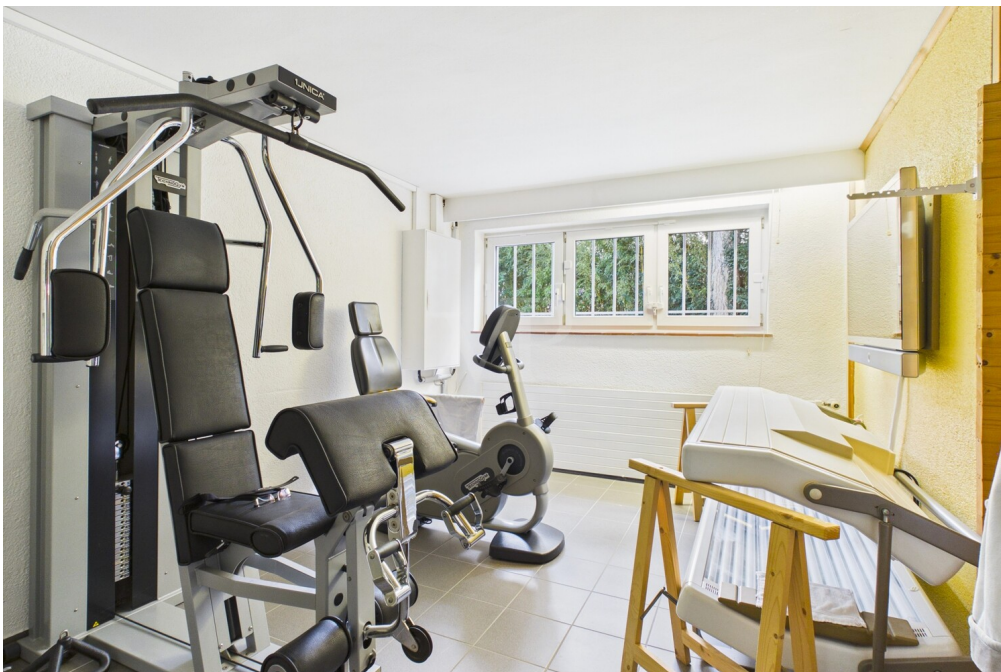
Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



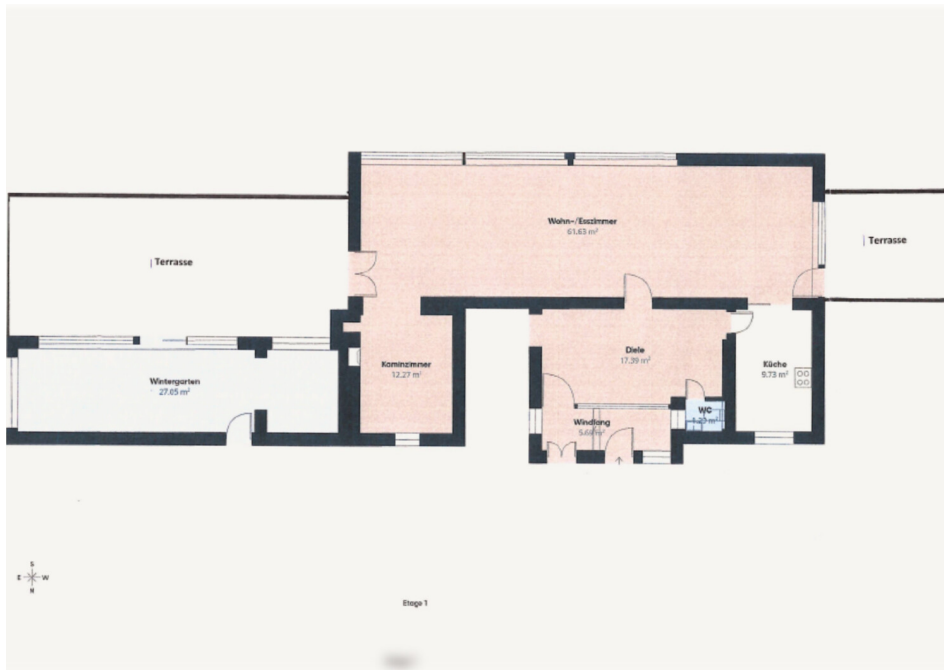
Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen mit seinen individuellen Details verheißt „Liebe auf den ersten Blick“. Große Fensterflächen mit Blick ins Grüne, schöne Holzdielenböden, zwei offene Kamine, großzügige Wohnflächen und harmonisch abgestimmte Farben und Materialien lassen eine atmosphärische Besonderheit entstehen.

Die repräsentative Immobilie bietet Ihnen sechs Zimmer auf einer großzügigen Gesamtfläche und vereint Komfort, Eleganz und Wohlbefinden in erstklassiger Umgebung.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich, der für gesellige Stunden im Kreise von Familie und Freunden konzipiert wurde. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohnklima. Direkt angrenzend lädt das Kaminzimmer zu gemütlichen Abenden vor dem Feuer ein – besonders in der kühleren Jahreszeit ein Ort zum Verweilen und Entspannen. Die kleinere Westterrasse ist ein wunderschöner Platz zum Frühstück oder um die Sonnenuntergänge zu genießen.

Im privaten Bereich des Hauses erwarten Sie das Hauptschlafzimmer mit Masterbad und ein begehrter Kleiderschrank - dieser Bereich ist klimatisiert und sorgt für ein angenehmes Raumklima an heißen Tagen. Drei weitere Räume eignen sich hervorragend als Kinder- oder Gästezimmer. Das eigene Kinderbad erweist sich als äußerst komfortabel. Ein geräumiges, separates Schrankzimmer mit viel Stauraum ergänzt diese Ebene.

Zu den exklusiven Ausstattungsmerkmalen gehört der beheizte Pool mit Gegenstromanlage sowie das separate Whirlpoolhaus – ein außergewöhnliches

Highlight für entspannte Momente und perfekte Abrundung des Wellnessangebotes.

Der lichtdurchflutete Wintergarten mit Zugang zur großen Sonnenterrasse eröffnet Ihnen zusätzlichen Freiraum, der ganzjährig genutzt werden kann und einen attraktiven Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Die uneinsehbare Terrasse bietet Privatsphäre und ist der ideale Platz für entspannte Sonnenstunden im Freien.

Wenn Sie anspruchsvolles Wohnen bevorzugen und Wert auf eine hervorragende Infrastruktur innerhalb des Rhein-Main-Gebietes legen, dann ist dies Ihr Neues Zuhause.

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: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## Ausstattung und Details

### Sanierungen

-----

in den Jahren 1994/95 und 2005/06 :

- + Erneuerung von Wasserleitungen
- + Erneuerung Elektrik
- + Bodenbeläge
- + elektrische Rolläden im OG
- + neues Dach mit Top-Isolierung
- + Renovierung Öltank
- + Solaranlage für Warmwasser

2008 :

- + Erneuerung der Heizungsanlage

2015/2016 :

- + Neugestaltung der Außenanlage
- + neue Drainage
- + Dämmung der Hauswände im Erdbereich

**Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in bester Wohnlage in einer ruhig gelegenen Stichstraße im Ortsteil Grünmorsbach, das direkt an die Gemeinde Haibach angebunden ist. 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.

Der wunderschöne, farbenprächtige Spessart prägt diese reizvolle Landschaft. Bedingt durch das äußerst milde Klima wird die Region um Aschaffenburg auch das "bayerische Nizza" genannt. Naturliebhaber und Sportbegeisterte können auf zahlreichen Wander- und Radwegen die Gegend erkunden.

Natur pur erwartet Sie in dem Waldgebiet „Haibacher Schweiz“. Der Haibacher Kletterwald, der Wildpark und der Abenteuerspielplatz, aber auch die Wassertretanlage sowie der Waldlehrpfad fügen sich perfekt in die Natur ein.

In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt von Aschaffenburg mit zahlreichen Shoppingmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kaffeehäusern und Restaurants, aber auch allen wichtigen Schularten sowie einer modernen Fachhochschule.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A3 Frankfurt/Würzburg sowie die A45 Gießen/Hanau. Somit ist die zügige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet mit dem Flughafen Frankfurt gewährleistet. Es existiert zudem ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsverbindungen.

**Objektnummer: 26007036 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## Sonstige Angaben

**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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26007036 - 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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