

Goldbach

# Repräsentatives Anwesen mit Fernblick, Sauna, Teich und Einliegerwohnung

Objektnummer: 26007043



KAUFPREIS: 1.165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 269,04 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 722 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach**

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

Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26007043	Kaufpreis	1.165.000 EUR
Wohnfläche	ca. 269,04 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8.5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1986	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage		

**Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>89.27 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1986</b>

Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach

## 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: 26007043 - 63773 Goldbach

# 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: 26007043 - 63773 Goldbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 269 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von rund 722 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Die Immobilie wurde 1986 errichtet und zuletzt 2024 modernisiert, so dass diese sich heute in einem technisch hervorragenden und sehr gepflegten Zustand präsentiert.

Der liebevoll angelegte Garten mit eigenem Teich und Bachlauf schafft eine besondere Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen im Freien ein. Dank der Südausrichtung genießen Sie einen unverbauten Fernblick sowie optimale Lichtverhältnisse. Zwei Garagen für drei PKW und ein Doppel-Carport und zusätzliche Stellflächen bieten komfortable Parkmöglichkeiten für insgesamt sechs PKW.

An inneren Werten erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung mit 3-fach verglasten Fenstern (VSG-Sicherheitsglas), eine PV-Anlage, Solarthermie und ein Glasfaseranschluss. Der offene Kamin bildet das Herzstück des Wohnbereichs und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre. Zwei modernisierte Badezimmer sowie ein eigener Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna und Bad unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur individuellen Nutzung und eröffnet vielseitige Möglichkeiten.

Insgesamt verbindet diese Immobilie großzügiges Wohnen, nachhaltige Technik und flexible Nutzungskonzepte in ruhiger Lage – ein Zuhause mit hoher Lebensqualität und Seltenheitswert.

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: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **Ausstattung und Details**

- + **PV-Anlage und Solarthermie**
  - + **Glasfaser**
  - + **dreifach verglaste Fenster mit VSG Sicherheitsglas**
  - + **Südausrichtung mit unverbaubarem Fernblick**
  - + **gepflegte Außenanlagen**
  - + **zwei Garagen, ein Carport und weitere Hofflächen für insgesamt 6 PKW**
  - + **zwei hochwertig modernisierte Badezimmer**
  - + **großzügiger offener Kamin**
  - + **Fitnessbereich mit Sauna und Bad**
  - + **eigener Teich im Garten mit romantischem Bachlauf**
  - + **Einliegerwohnung mit separaten Zugang**
- uvm.**

**Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **Alles zum Standort**

**Goldbach überzeugt als gefragter Wohnstandort in direkter Nähe zu Aschaffenburg und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Besonders Familien mit gehobenem Anspruch schätzen die hohe Lebensqualität sowie die stabile Nachfrage in dieser attraktiven Lage.**

**Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit aus: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind teilweise fußläufig erreichbar und bieten optimale Voraussetzungen für eine unkomplizierte Alltagsgestaltung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen komfortabel gewährleistet.**

**Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Grünflächen laden zu aktiver Erholung ein. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.**

**Eine sehr gute medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken in der näheren Umgebung rundet das Gesamtbild ab und sorgt für zusätzliche Sicherheit im Alltag.**

**Insgesamt bietet Goldbach ein harmonisches und gut angebundenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit stadtnaher Lage verbinden möchten.**

**Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **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.

**Objektnummer: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **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)**