

Aschaffenburg – Stadtmitte

## A modern architectural gem with high design standards

*Property ID: 25007034*



---

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 449,36 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 794 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## At a glance

Property ID	25007034	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 449,36 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Condition of property	Like new
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 75 m <sup>2</sup>
Year of construction	2021	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	4 x Garage		

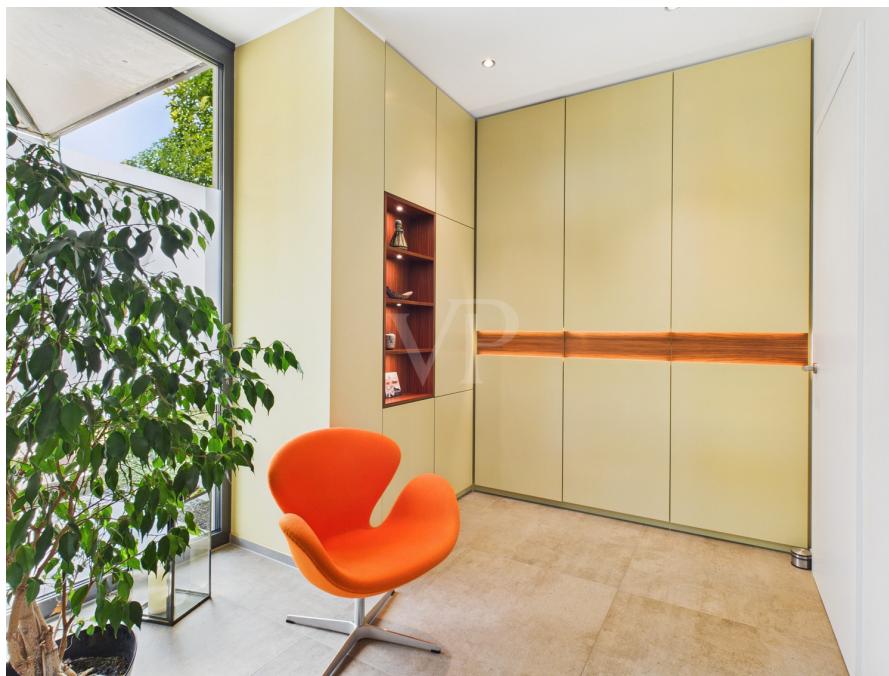
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	14.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.07.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2021

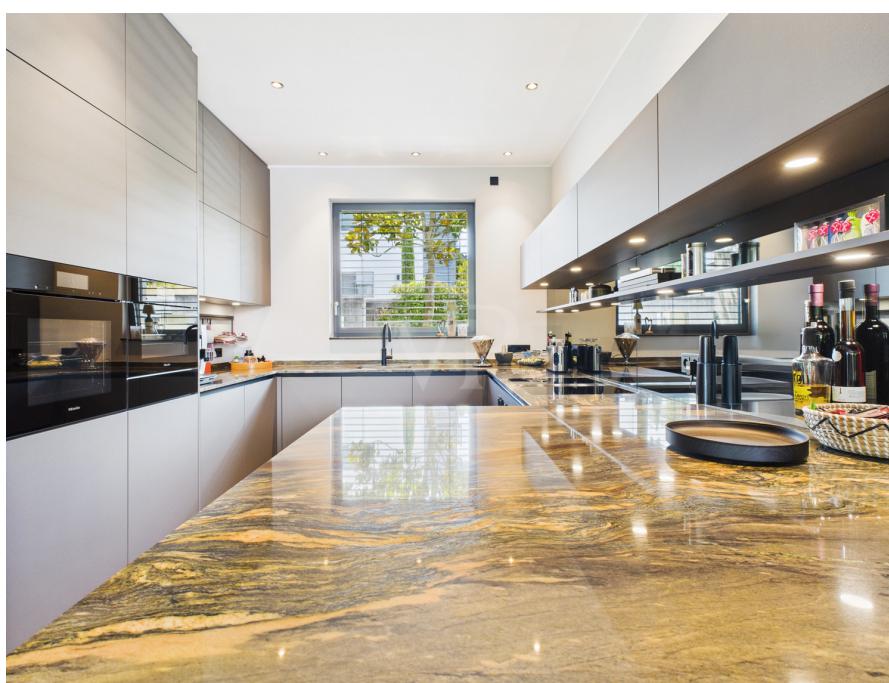
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



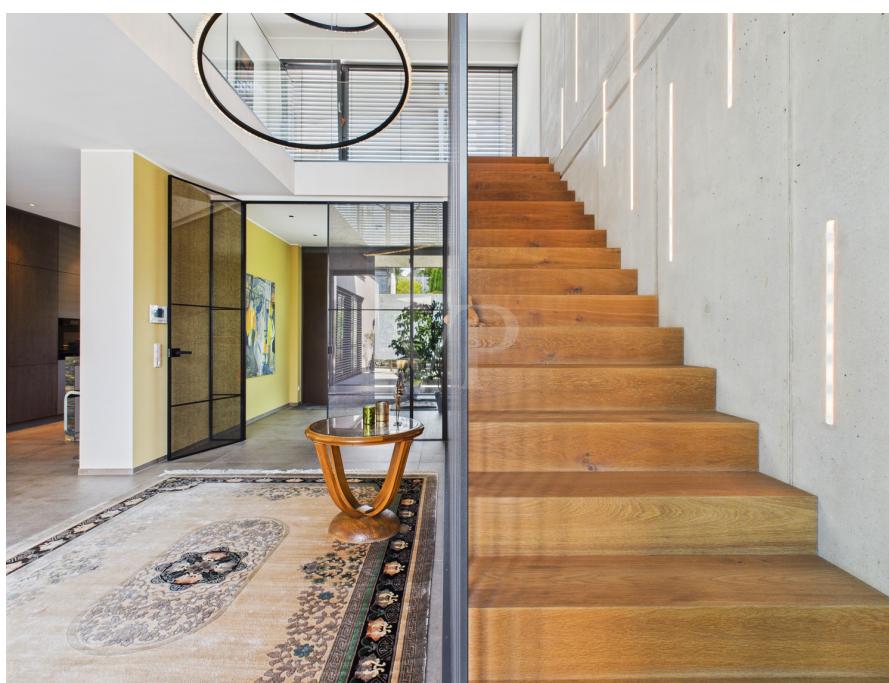
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



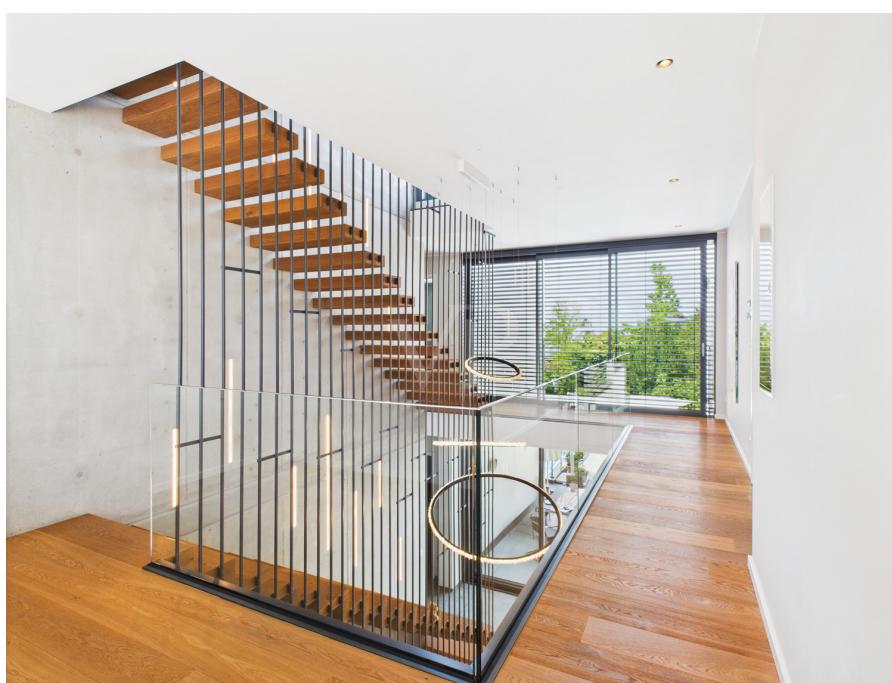
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



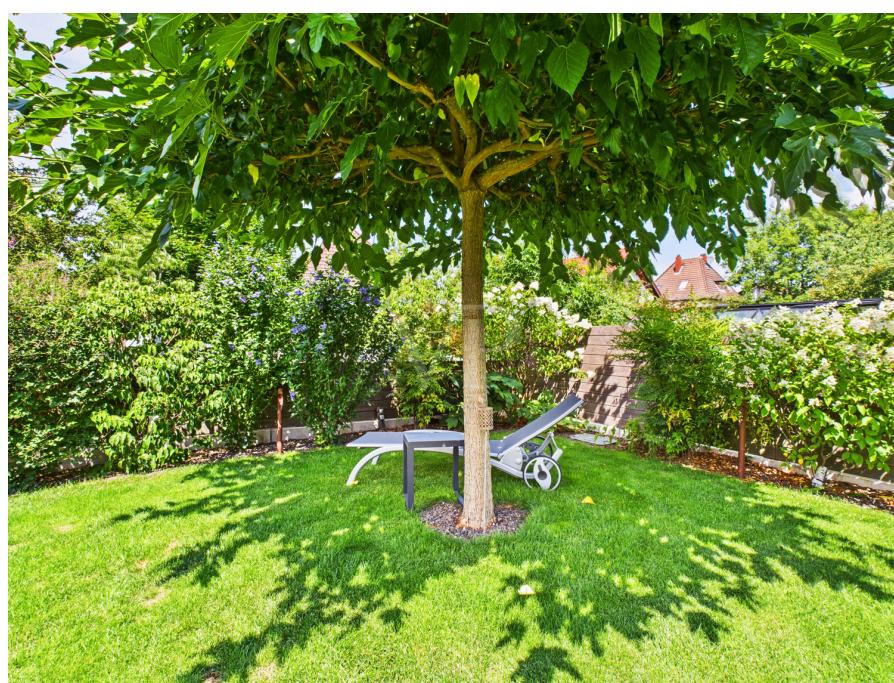
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## A first impression

Welcome to a home that leaves nothing to be desired – a place where design, discretion, and meticulous attention to detail merge to create a living space that is second to none. Completed in 2021, this property is not simply a building – it is an architectural declaration of aesthetics, spaciousness, and uncompromising quality. Across approximately 450 square meters of living space, a lifestyle concept unfolds that understands space not merely as an area, but as an expression of style and attitude. Architecture that speaks – spaces that touch: Even the first impression makes a statement. The reception area opens wide, breathing in light, air, and expansiveness – an entrance that doesn't just invite, but welcomes. Large windows connect the interior and exterior into a harmonious whole, creating views, depth, and an unparalleled sense of space. The open-plan living and dining area appears seamless. Every view, every line is perfectly placed. The kitchen – equipped with state-of-the-art technology and the finest materials – is more than just a place for preparation. It is the heart of the home, a meeting point, a stage, and a retreat all at once. Family life, dinner parties, or quiet moments with a glass of wine – every scenario finds its place here. Underlying it all is the subtle presence of sophisticated technology: Underfloor heating provides comfortable warmth in every room, unobtrusively, efficiently, and effortlessly. The garden: A sanctuary. The outdoor area is more than just a garden – it's a verdant stage for life. Professionally designed, discreetly enclosed, with space for sunny hours, conversations around the fire, or summer evenings under the open sky. Two double garages elegantly complete the overall picture. This property is made for people who don't just seek quality, but expect it. For individuals who don't need space – but create it. For families who don't just want to live, but truly thrive. Luxury isn't loud. It's quiet, thoughtful – and rare. This house is such a place. Are you interested in learning more about this promising investment with its considerable potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Details of amenities

- + ca. 450?m<sup>2</sup> feinste Wohnfläche
- + ca. 794?m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
- + 9 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 4 Bäder| Wellnessbereich
- + offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
- + Gaskamin im Wohnbereich
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + großzügiger Garten mit Süd-/West-Ausrichtung
- + zwei Doppelgaragen inkl. Außenstellplätzen
- + klimatisierter Weinkeller
- + 9 x 4 Meter großer Pool mit Sport-Gegenstromanlage und Rollabdeckung
- + 10.000 Liter Regenwasser Zisterne
- + Photovoltaik
- + drei Energiespeicher mit insgesamt 40 kW
- + Energieeffizienz A+
- uvm.

**Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## All about the location

Das Objekt befindet sich am Godelsberg, der ersten Adresse in Aschaffenburg. Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur zu Füßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in Laufnähe. Eingebettet zwischen vier Grüngürteln ist das Klima auch im Sommer immer sehr angenehm, womit die Lage fast schon den Charakter eines Naherholungsgebietes bietet. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube <https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w>

**Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 14.37 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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