

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Modernes Architekturjuwel mit Designanspruch

Property ID: 25007034



PURCHASE PRICE: 4.500.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 449,35 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	4.500.000 EUR
Living Space	ca. 449,35 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. 211 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



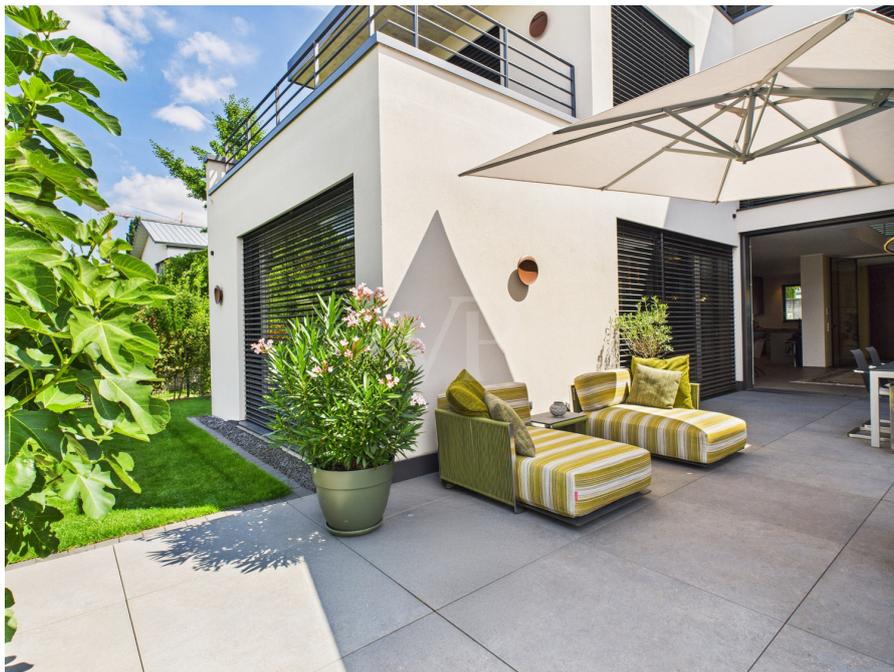
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



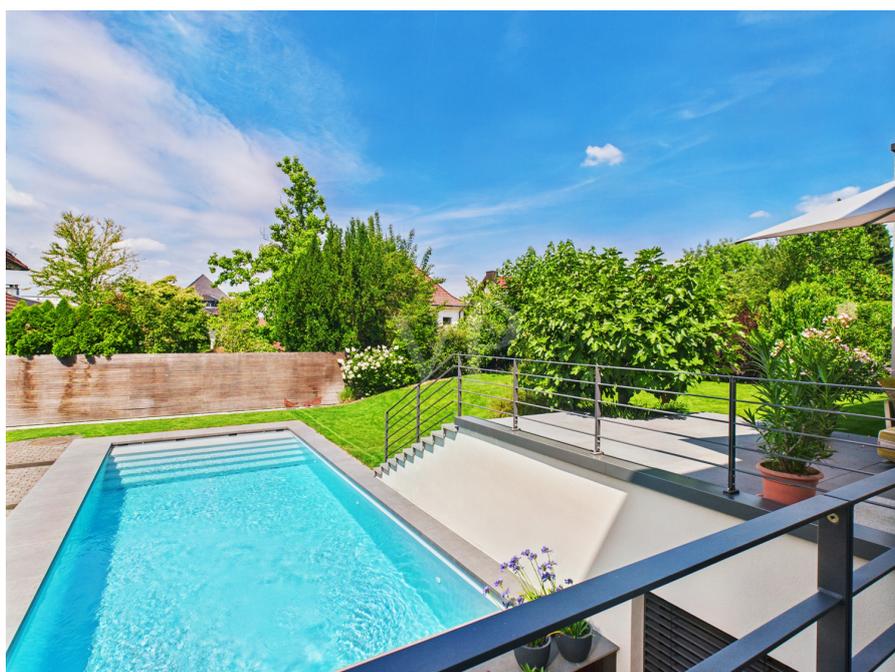
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



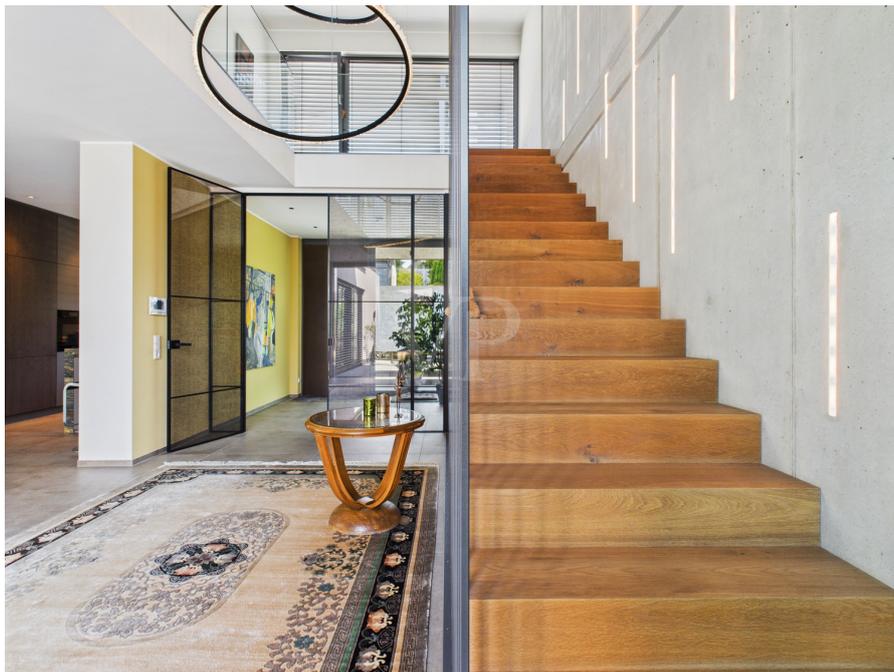
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



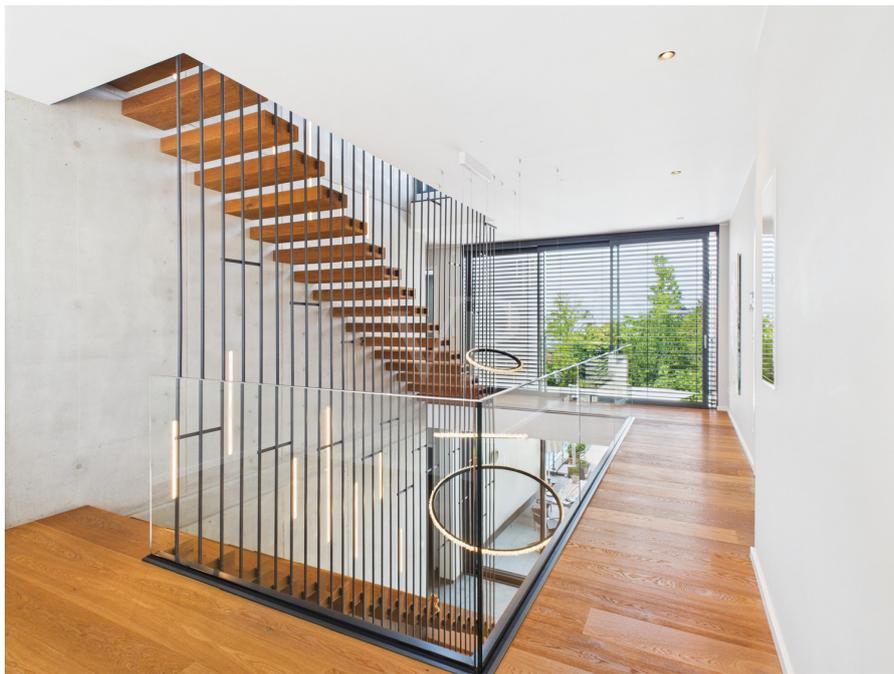
Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## The property



Property ID: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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

Willkommen in einem Zuhause, das keine Wünsche offen lässt – einem Ort, an dem Design, Diskretion und Detailverliebtheit zu einem Lebensraum verschmelzen der seinesgleichen sucht.

Dieses im Jahr 2021 vollendete Anwesen ist nicht einfach ein Gebäude – es ist ein architektonisches Bekenntnis zu Ästhetik, Großzügigkeit und kompromissloser Qualität. Auf etwa 450m<sup>2</sup> Wohnfläche offenbart sich ein Lebenskonzept, das Raum nicht nur als Fläche versteht, sondern als Ausdruck von Stil und Haltung.

Architektur, die spricht – Räume, die berühren:

Bereits der erste Eindruck ist ein Statement: Der Empfangsbereich öffnet sich weit, atmet Licht, Luft und Weite – ein Entrée, das nicht einlädt, sondern willkommen heißt. Große Fensterflächen verbinden Innen und Außen zu einer harmonischen Einheit, schaffen Durchblicke, Tiefe und ein unvergleichliches Raumgefühl.

Der offene Wohn- und Essbereich wirkt wie aus einem Guss. Jeder Blick, jede Linie sitzt. Die Küche – ausgestattet mit modernster Technik und feinsten Materialien – ist mehr als ein Ort der Zubereitung. Sie ist Mittelpunkt, Treffpunkt, Bühne und Rückzugsort zugleich. Familienleben, Dinnerpartys oder stille Momente mit einem Glas Wein – hier findet jedes Szenario seinen Platz.

Über allem liegt die leise Präsenz durchdachter Technik: Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in jedem Raum, unauffällig, effizient und selbstverständlich.

Der Garten: Ein Refugium

Der Außenbereich ist mehr als ein Garten – er ist eine grüne Bühne für das Leben. Professionell gestaltet, diskret eingefasst, mit Platz für Sonnenstunden, Gespräche am Feuer oder Sommerabende unter freiem Himmel. Zwei Doppelgaragen runden das Gesamtbild elegant ab.

Dieses Anwesen ist gemacht für Menschen, die Qualität nicht suchen, sondern erwarten. Für Persönlichkeiten, die Raum nicht brauchen – sondern ihn gestalten. Für Familien, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

Luxus ist nicht laut. Er ist leise, durchdacht – und selten. Dieses Haus ist ein solcher Ort.

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!

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
  - + neuwertiger Zustand
  - + 9 x 4 Meter großer Pool mit 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 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.

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)