

Aschaffenburg – Aschaffenburg

# Glücksgefühle von HAUS aus - perfekt inszeniert, Applaus garantiert!

Property ID: 23007004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 218,37 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 417 m<sup>2</sup>

Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

- 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: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## At a glance

Property ID	23007004	Purchase Price	1.585.000 EUR
Living Space	ca. 218,37 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2022		

Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	LUFTWP	Final Energy Demand	14.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



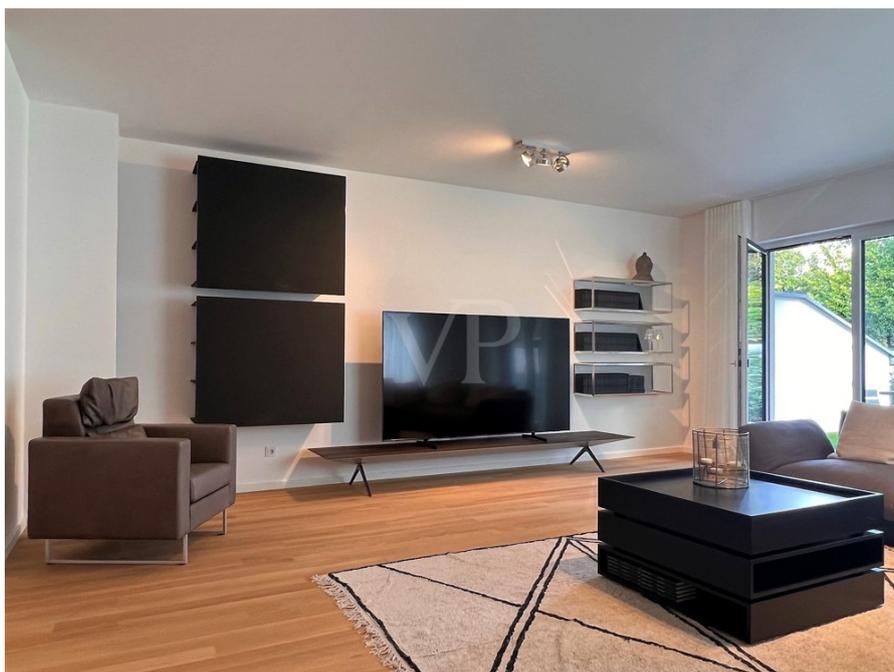
Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



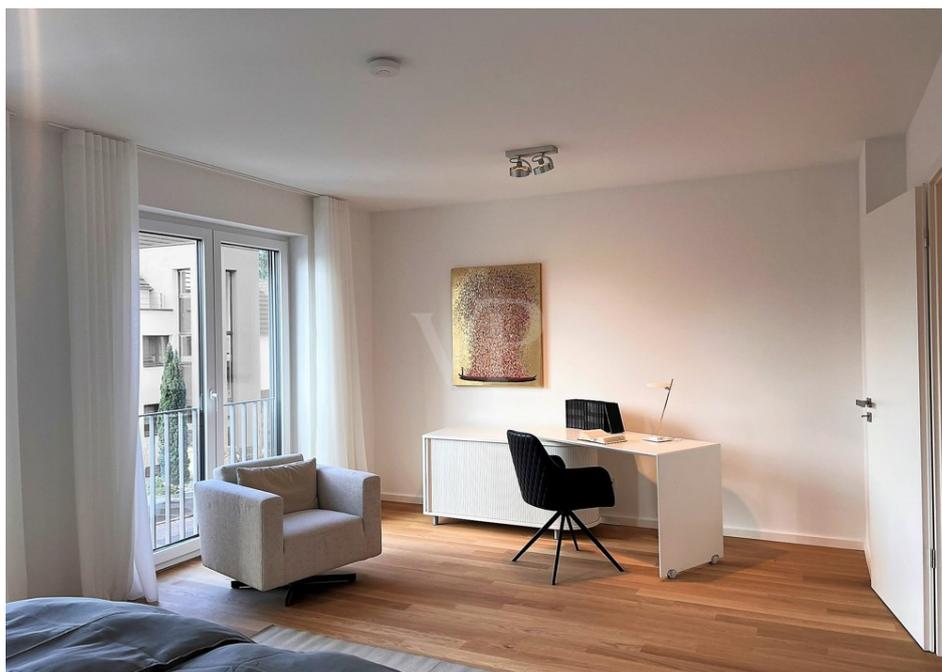
Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



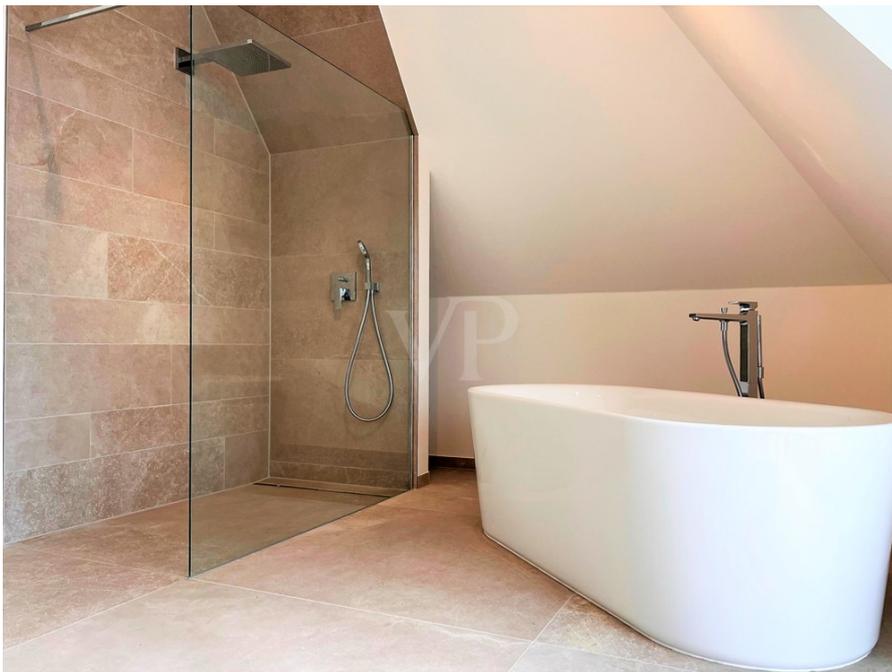
Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## The property



Starten Sie Ihre Karriere und verstärken Sie unser Team als  
selbstständiger Immobilienberater (w/m/d)  
in Aschaffenburg und Umgebung

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über  
gute Standortkenntnisse in Aschaffenburg und Umgebung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie,  
gern auch via E-Mail, an: Alexander Rauh | [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg | T.: 06021 - 44 45 97 0

Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## 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: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## A first impression

Wir möchten ganz bewusst bereits zu Beginn darauf aufmerksam machen, dass eine Besichtigung dieser exklusiven Immobilie in Aschaffenburgs bester Wohnlage mit großer Sicherheit Begehrlichkeiten wecken wird, denn das offene Wohnkonzept bietet Freiheit und Weite in der Raumgestaltung, indem es die verschiedenen Bereiche des Wohnraums nahtlos miteinander verbindet. Die Abwesenheit von Wänden und Türen ermöglicht einen ungehinderten Fluss zwischen Küche, Essbereich, Wohnzimmer und dem Zugang zum Garten, was ein ungeahntes Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit bietet. Die hochwertige Ausführung welche von der bereits installierten Einbauküche, über die Leuchten und Vorhänge, bis hin zum fertig angelegten Außenbereich, macht es schwer sich nicht sofort heimisch zu fühlen. Die großzügigen Terrassen im Erdgeschoss und deren kleinere Geschwister im Ober- und Dachgeschoss, auf welchen sich bei aufgehender Sonne der erste Kaffee oder Tee des Tages genießen lässt... einmalig! Sie haben Freude daran dieses Musterbeispiel für Wohnkultur in exzellenter Lage besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Details of amenities

- + modernste Luftwärmepumpe mit dezentraler Wohnraumlüftung
- + Mauerwerk aus Poroton Ziegel TS9 Thermoplan
- + 5.000 Liter Regenzisterne im Garten
- + vormotierte Leuchten in allen Räumen inklusive
- + Wellenvorhänge in dezemtem Weiß inklusive
- + hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten inklusive
- + Duschabtrennung und Badmöbel inklusive
- + elektrische Aluminium-Röllläden und Raffstoreanlagen
- + großzügige Garage inkl. Anbau mit elektrischem Hörmann Garagentor
- + u.v.m.

Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## 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 Lauf Nähe. 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: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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