

Aschaffenburg – Stadtmitte

Timeless villa in a privileged location

Property ID: 25007037



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 494,81 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.338 m²

Property ID: 25007037 - 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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

At a glance

Property ID	25007037
Living Space	ca. 494,81 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1984
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	137.99 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittel

The property



Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittel

The property



Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittel

The property



Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

The property



Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



**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.

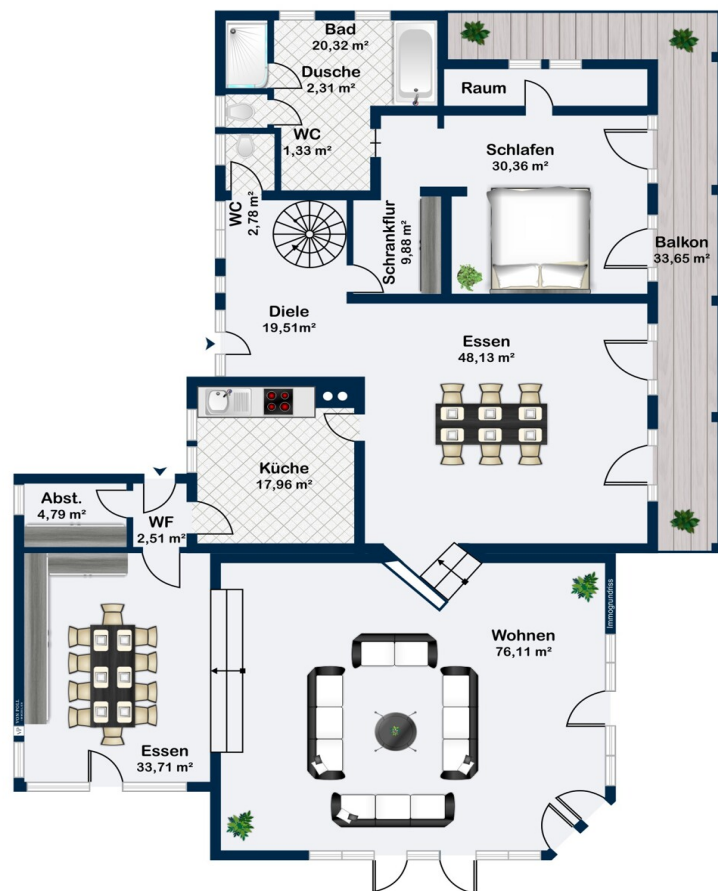
**500
EUR**

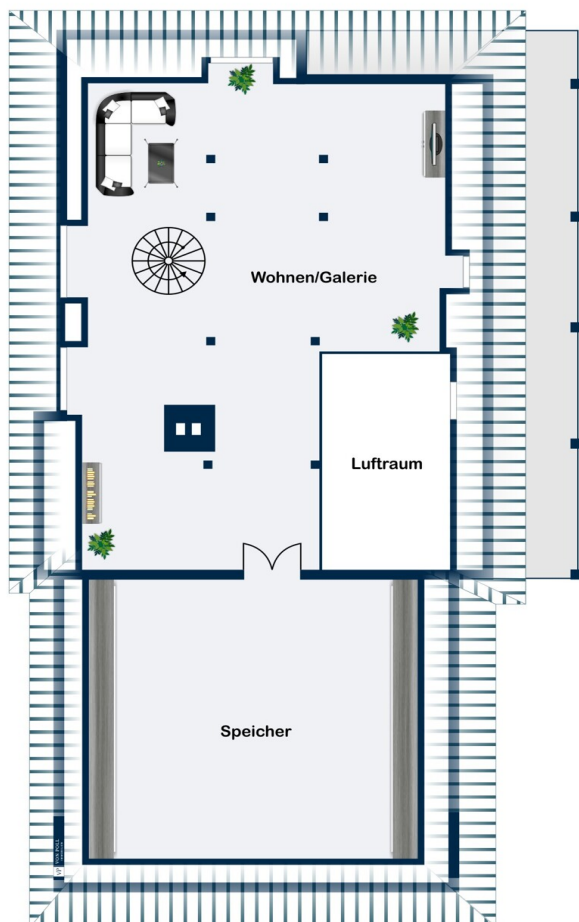
**VON POLL
IMMOBILIEN**

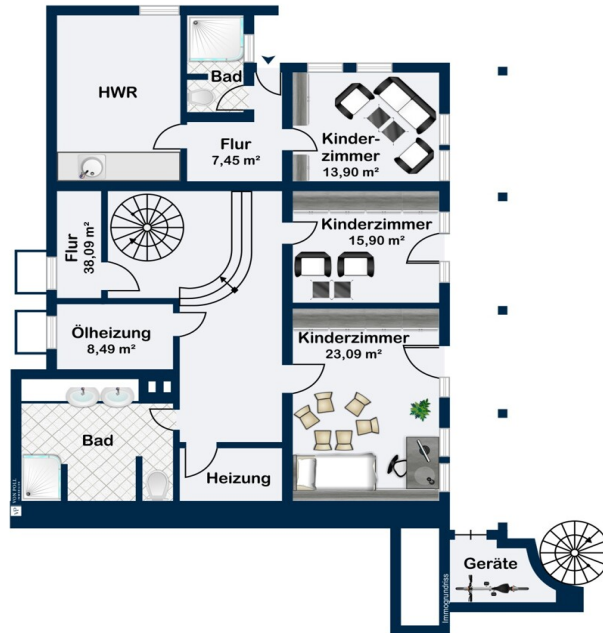
von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 25007037 - 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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

A first impression

This exceptional villa, built in 1984, is accessible exclusively via a private driveway and offers a high degree of privacy, space, and quality of life. Spanning approximately 500 m² of living space, this architecturally sophisticated property impresses with its clean lines, exquisite materials, and timeless elegance. Nestled within a park-like estate of over 2,300 m², you will experience unparalleled privacy – with ample room for personal expression and fulfilling exclusive living desires. The impressive entrance hall conveys a sense of spaciousness and style, leading to light-filled living areas. The open-plan living and dining area boasts floor-to-ceiling windows that offer breathtaking views of the surrounding countryside. The southwest orientation creates a warm and inviting atmosphere, seamlessly blending indoor and outdoor spaces. The layout is both thoughtfully designed and functional: Four spacious rooms are available as bedrooms, offices, or guest rooms – each offering a retreat with the utmost comfort and stylish flair. Three high-quality bathrooms impress with elegant materials, a harmonious design concept, and exclusive fixtures. A modern gas condensing boiler combined with comfortable underfloor heating ensures a pleasant indoor climate and efficient energy use year-round. Elegant marble floors, select furnishings, and a cohesive lighting concept underscore the high-end character of this property. The estate is in immaculate condition and ready for immediate occupancy – without any renovation work. The outdoor areas feature lovingly landscaped gardens, expansive terraces, and sheltered seating areas that offer new perspectives of the breathtaking 270° panorama at any time of day. In this exclusive villa, you will enjoy the utmost peace and privacy in an environment of unparalleled quality. The perfect symbiosis of aesthetics, privacy, and functionality makes this property a rare opportunity for discerning buyers. Are you interested in learning more about this promising investment with its great potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Details of amenities

- + ca. 495?m² feinste Wohnfläche
- + ca. 2.338?m² Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
- + 8 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 3 Bäder
- + offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
- + Gaskamin im Wohnbereich
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + großzügiges Anwesen mit Süd-/West-Ausrichtung
- + drei Garagen inkl. Toilette und Funktionsräumen
- + Zufahrt über Privatstraße und Gästeparkplätze
- + gepflegter Zustand
- + Schlossblick
- + großes Baufenster für Erweiterungswünsche, wie z.B. eines Pools
uvm.

Property ID: 25007037 - 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>

nächstgelegene größere Städte:

+ Seligenstadt (ca. 23,3 km entfernt)

Landeshauptstadt:

+ München (ca. 341 km entfernt)

Bundesstraßen:

+ B26 (ca. 1,9 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

+ A3 (ca. 4,0 km entfernt)

Bahnhof:

+ Aschaffenburg (ca. 2,6 km entfernt)

Flughafen:

+ Frankfurt am Main (ca. 47,8 km entfernt)

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,4 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,8 km entfernt;

Schulen und Ärzte ca. 1,1 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m entfernt.

Property ID: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 137.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25007037 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com