

**Goldbach**

**A property steeped in history, ready for the future.**

**Property ID: 25007028**



**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 366,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.357 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach**

- **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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## At a glance

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Property ID          | 25007028      |
| Living Space         | ca. 366,67 m² |
| Roof Type            | Gabled roof   |
| Rooms                | 10            |
| Bedrooms             | 6             |
| Bathrooms            | 2             |
| Year of construction | 1980          |
| Type of parking      | 3 x Garage    |

|                               |                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | On request                                                                          |
| House                         | Villa                                                                               |
| Commission                    | Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)                                                |
| Modernisation / Refurbishment | 2022                                                                                |
| Condition of property         | Well-maintained                                                                     |
| Construction method           | Solid                                                                               |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 11.08.2032      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 133.80 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | E                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1937                           |

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## The property

### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*



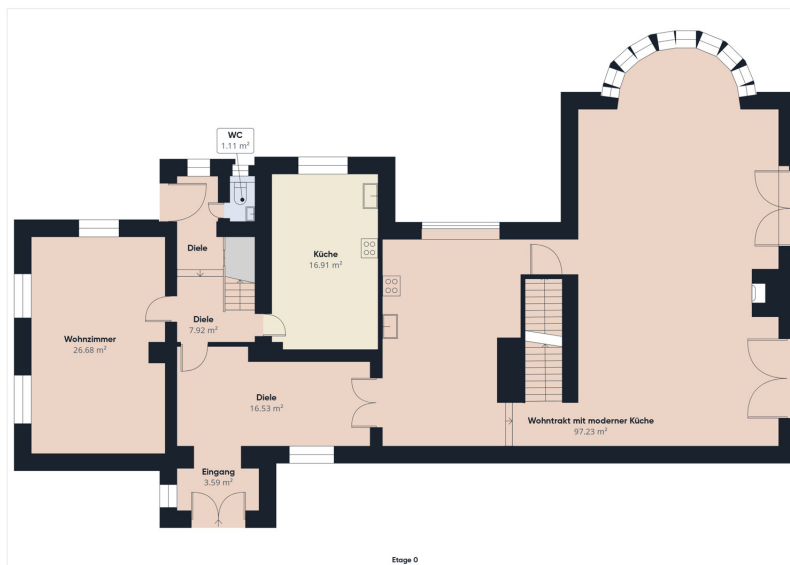
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt  
gemeinnützige Vereine.

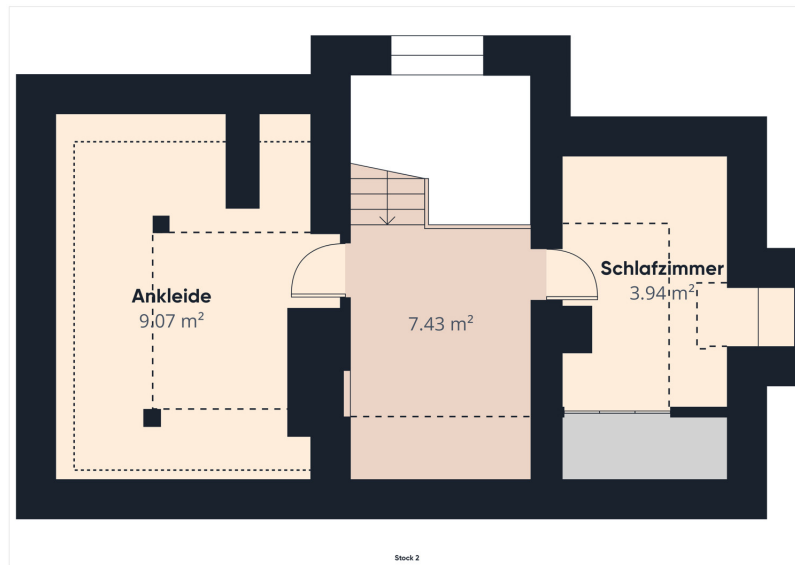
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl  
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns  
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*.  
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und  
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.



Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

## 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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## A first impression

This stylish villa combines historic charm with modern living comfort – a truly unique property for discerning individuals. The oldest part of the house dates back to the 1930s, and its lovingly preserved details bring history and character to the home. The property was generously extended in the 1980s and has been continuously modernized since then – most recently in 2022. The result is a residential ensemble that perfectly blends tradition and contemporary style. Families, creatives, or freelancers will find ample space to thrive on approximately 380 m<sup>2</sup> of living space and a 1,357 m<sup>2</sup> plot. Ten rooms, including six well-proportioned bedrooms, offer flexible usage options – whether as a home office, guest rooms, or private retreats. Two modern bathrooms – finished to a high standard and renovated in 2022 – complement the well-designed floor plan. Technically, everything is state-of-the-art: central control for lighting and electric shutters, efficient central heating, durable materials, and solid construction. The outdoor area is low-maintenance and offers numerous opportunities for relaxation and creative expression – from a cozy seating area to a garden lounge. Whether for a large family, prestigious living, or relaxed working from home: this villa offers space, style, and substance. A house with history, ready for the future. 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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **Details of amenities**

- + zentrale Lage mit maximaler Privatsphäre
- + zwei Häuser als harmonisches Ensemble
- + technisch auf aktuellem Stand
- + exklusive Ausstattung
- + großzügiger, uneinsehbarer Gartenbereich mit südwestlicher Ausrichtung
- + Wellnessbereich mit Sauna und separater Dusche
- + eigene Hausbar
- + drei Garagen
- + uvm.

**Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach**

## All about the location

Willkommen in einer Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Natur harmonisch miteinander verbindet.

Eingebettet in eine charmante Umgebung in Goldbach bietet dieses Zuhause einen Rückzugsort zum Wohlfühlen – fernab vom Trubel, aber dennoch bestens angebunden.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einem gepflegten Ortsbild, gewachsener Wohnstruktur und einer angenehmen Gemeinschaft. Hier lebt man naturnah, mit dem Spessart fast vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen im Grünen.

Trotz der idyllischen Atmosphäre ist die Anbindung hervorragend: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung oder kulturelle Angebote – alles ist schnell erreichbar. Auch Berufspendler profitieren von der Nähe zur A3 und der kurzen Distanz nach Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg.

Ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint: naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – für Menschen, die mehr suchen als nur ein Dach über dem Kopf.

**Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.8.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 133.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## 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)**