

Aschaffenburg – Stadtmitte

Architekturklassiker in Bestform

Property ID: 25007065



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 298,69 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 1.089 m²

Property ID: 25007065 - 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: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

At a glance

Property ID	25007065
Living Space	ca. 298,69 m ²
Rooms	13
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1971
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1991
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 122 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	234.62 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

The property



Property ID: 25007065 - 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**

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 25007065 - 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: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

A first impression

In privilegierter Höhenlage von Aschaffenburg, dort wo Ruhe, Privatsphäre und ein beeindruckender Fernblick – inklusive des Schlosses Johannesburg – zum täglichen Luxus gehören, präsentiert sich dieser großzügige Bungalow als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Das Anwesen aus dem Jahr 1971 liegt auf einem weitläufigen Grundstück von 1.089 m² und beeindruckt bereits auf den ersten Blick durch seine charakteristische Klinkerfassade, die dem Gebäude eine hochwertige, zeitlose Eleganz verleiht.

Mit ca. 300 m² Wohnfläche und insgesamt 13 Zimmern, darunter 7 Schlafzimmer, bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Die Hauptwohnebene im Erdgeschoss umfasst alle wesentlichen Wohn- und Lebensbereiche und erlaubt komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Ein besonderes Highlight stellt das umfangreiche Untergeschoss dar: Über einen separaten Zugang erreichbar, bietet es dank seiner Großzügigkeit und Raumaufteilung das Potenzial, zwei separate Einliegerwohnungen zu realisieren. Ideal für heranwachsende Kinder oder Jugendliche, die eigene Rückzugsorte mit eigenem Lebensbereich schätzen – oder als Gästebereich, Homeoffice-Zone bzw. private Studios. Diese Flexibilität eröffnet Familien ein Höchstmaß an Individualität und Zukunftssicherheit.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Von hier aus genießen Sie den Blick in den großzügigen Garten – ein Refugium, das zum Entspannen, Genießen oder zu stilvollen Gartenempfangen einlädt.

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: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Details of amenities

- + Designklassiker in Bungalowform auf rund 300 qm
 - + solide Bauausführung
 - + drei Garagen
 - + Indoor Pool auf annähernd 60 qm
 - + Panoramabalkon auf über 90 qm
- Entwicklungsoptionen anhand des Bebauungsplanes:
- + allgemeines Wohngebiet
 - + Grundflächenzahl 0,3
 - + Geschossflächenzahl 0,3
 - + offene Bauweise
 - + bis zu 4 Meter Geschosshöhe (!!!)
 - + Dachneigung 0°-50°
 - + ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss möglich
 - + bis zu 4 Wohneinheiten möglich

Property ID: 25007065 - 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: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.62 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25007065 - 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