

Aschaffenburg – Stadtmitte

Una joya arquitectónica moderna con altos estándares de diseño.

Número de propiedad: 25007034



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 449,36 m² • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m²

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

De un vistazo

Número de propiedad	25007034
Superficie habitable	ca. 449,36 m ²
Habitaciones	9
Dormitorios	4
Baños	4
Año de construcción	2021
Tipo de aparcamiento	4 x Garaje

Precio de compra	A petición
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 75 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	21.07.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	14.37 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



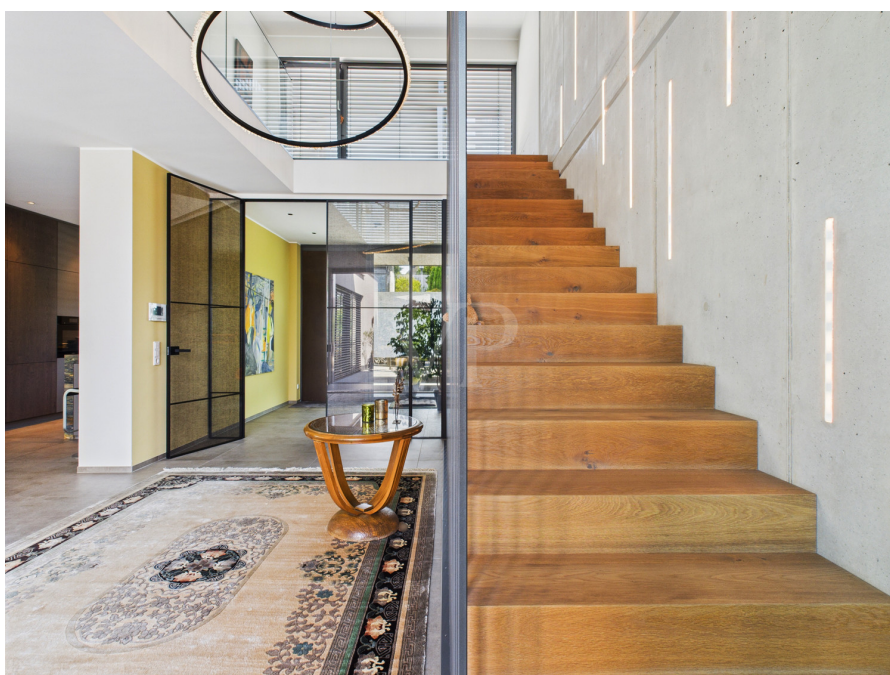
Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



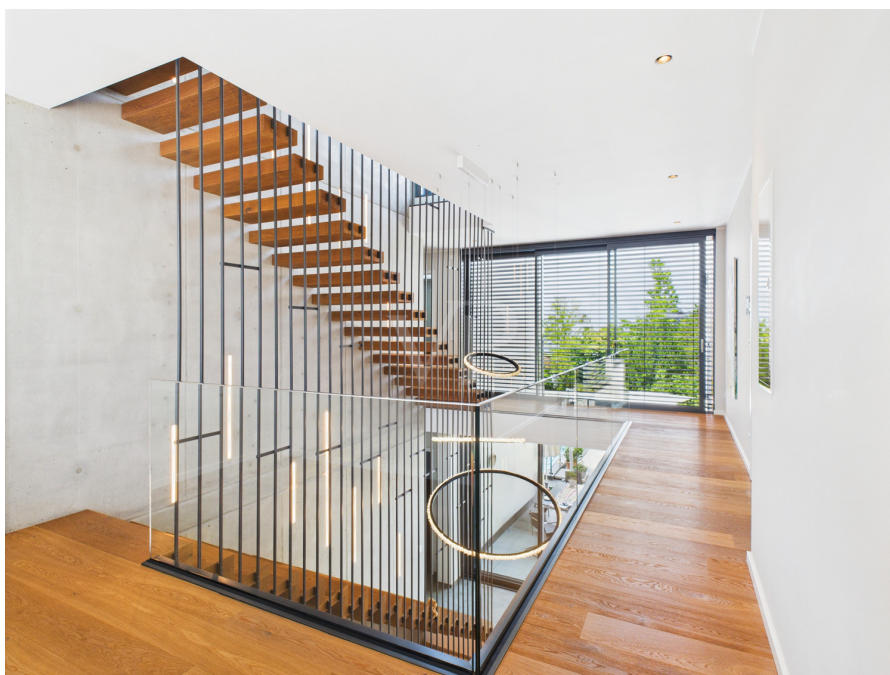
Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



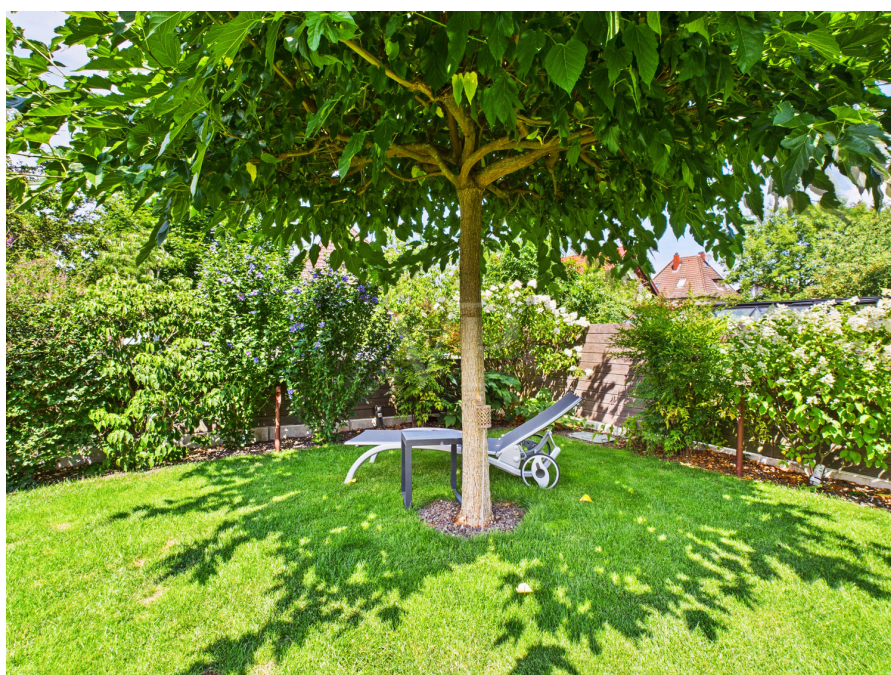
Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Una primera impresión

Bienvenido a un hogar que no deja nada que desear: un lugar donde el diseño, la discreción y la meticulosa atención al detalle se fusionan para crear un espacio habitable inigualable. Finalizada en 2021, esta propiedad no es simplemente un edificio: es una declaración arquitectónica de estética, amplitud y calidad inigualable. En aproximadamente 450 metros cuadrados de espacio habitable, se despliega un concepto de estilo de vida que entiende el espacio no solo como un área, sino como una expresión de estilo y actitud. Arquitectura que habla, espacios que conmueven: Incluso la primera impresión deja huella. La zona de recepción se abre de par en par, respirando luz, aire y amplitud: una entrada que no solo invita, sino que da la bienvenida. Grandes ventanales conectan el interior y el exterior en un conjunto armonioso, creando vistas, profundidad y una sensación de espacio inigualable. La sala de estar y el comedor de planta abierta parecen una continuidad. Cada vista, cada línea está perfectamente ubicada. La cocina, equipada con tecnología de vanguardia y los mejores materiales, es más que un simple lugar para preparar. Es el corazón del hogar, un punto de encuentro, un escenario y un refugio a la vez. Vida familiar, cenas o momentos tranquilos con una copa de vino: cada escenario tiene su lugar aquí. Detrás de todo esto se encuentra la sutil presencia de tecnología sofisticada: la calefacción por suelo radiante proporciona una calidez confortable en cada estancia, de forma discreta, eficiente y sin esfuerzo. El jardín: un santuario. El espacio exterior es más que un simple jardín: es un escenario verde para la vida. Diseñado profesionalmente, discretamente cerrado, con espacio para las horas de sol, las conversaciones junto a la chimenea o las tardes de verano al aire libre. Dos garajes dobles completan elegantemente el conjunto. Esta propiedad está hecha para quienes no solo buscan calidad, sino que la esperan. Para personas que no necesitan espacio, sino que lo crean. Para familias que no solo quieren vivir, sino prosperar de verdad. El lujo no es ruidoso. Es tranquilo, considerado y excepcional. Esta casa es uno de esos lugares. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su considerable potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera recibir noticias tuyas!

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Detalles de los servicios

- + ca. 450?m² feinste Wohnfläche
 - + ca. 794?m² 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
 - + klimatisierter Weinkeller
 - + 9 x 4 Meter großer Pool mit Sport-Gegenstromanlage und Rollabdeckung
 - + 10.000 Liter Regenwasser Zisterne
 - + Photovoltaik
 - + drei Energiespeicher mit insgesamt 40 kW
 - + Energieeffizienz A+
- uvm.

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Todo sobre la ubicación

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>

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 14.37 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com