

Aschaffenburg

## Exclusiva casa adosada en una ubicación privilegiada: vivir en Schönbusch

*Número de propiedad: 25007008*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

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

Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25007008
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	795.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstücksanteil
Estado de la propiedad	con proyecto
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Una primera impresión

Ubicado justo al lado de las instalaciones deportivas, en la calle principal de Schönbusch-Allee, este hermoso terreno con una casa adosada en proyecto espera a sus nuevos propietarios. La combinación de arquitectura moderna, acabados de alta calidad y una ubicación privilegiada convierte a este proyecto en una oportunidad única para compradores exigentes. Resumen de precios: + Casa con parte del terreno: 795.000 € sin incluir gastos de construcción adicionales, pintura, suelos (excepto baños), movimiento de tierras, etc. Características: + Bomba de calor dual eficiente para una calefacción sostenible y económica + Eficiencia energética según GEG 2024: sostenible, moderna y con visión de futuro + Escaleras sólidas para máxima estabilidad y durabilidad + Instalación eléctrica de alta calidad de Gira para un máximo confort + Aprox. 160 m<sup>2</sup> de superficie habitable. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!

Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Detalles de los servicios

Ausstattungsmerkmale:

- + ca. 160 qm Wohnfläche
- + inkl. Bodenplatte
- + Doppel-Wärmepumpe
- + GEG 2024
- + massive Treppen
- + Gira-Schalter
- zzgl. Ausbaukosten des Studios im Spitzboden
- ohne Baunebenkosten, Maler, Erdarbeiten und Böden außerhalb der Bäder

Merkmale des Bebauungsplanes:

- + allgemeines Wohngebiet
- + Grundflächenzahl 0,4
- + Geschossflächenzahl 0,6
- + ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss (als zusätzliches Vollgeschoss)
- + 27° bis 52° Dachneigung
- + nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Todo sobre la ubicación

Der Aschaffenburger Stadtteil Nilkheim steht auf historischem Boden. Einst befand sich hier in westlicher Richtung das Dorf Nilkheim. Die Dionysiuskirche in diesem Ort wurde um das Jahr 711 eingeweiht. In den Kriegswirren des 16. Jahrhunderts verfiel der Ort, die Kapelle und der Nilkheimer Hof blieben erhalten.

Heute ist Nilkheim ein moderner Stadtteil mit ausgedehnten Gewerbegebäuden, wiedergegründet im 20. Jahrhundert. Nilkheim profitiert von seiner günstigen Lage: Zwischen dem einzigartigen Landschaftspark Schönbusch und dem Main gelegen, ergibt sich wie von selbst eine Runde um den Ort. Sie verbindet die Schönheiten einer Garten- und einer Flusslandschaft mit moderner Industriearchitektur. (Quelle: <https://www.spessartprojekt.de>)

Aschaffenburg selbst, auch das bayerische Nizza genannt, ist durch das milde Klima, die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und die lebendige Kultur- und Gastronomievielfalt weit über die Grenzen hinaus bekannt.

In Bezug auf die Wohnqualität steht die Kreisstadt am Untermain ganz oben auf der Wunschliste vieler Immobiliensucher. Eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Shoppingmöglichkeiten, alle wichtigen Schularten sowie eine moderne Fachhochschule steigern die Attraktivität dieses Oberzentrums in der Region.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in etwa einer Minute erreicht. Zur Mainpromenade und zum Park Schönbusch gelang man in ungefähr zehn Minuten. Supermärkte, Ladengeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten u. v. m. sind in der Umgebung bequem zu erreichen. Bis zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten mit dem Auto.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A3 Frankfurt/Würzburg sowie die A45 Gießen/Hanau. Somit ist die zügige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet mit dem Flughafen Frankfurt gewährleistet. Es existiert ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Der Naturpark Spessart ist mit dem PKW in weniger als einer viertel Stunde zu erreichen.

Número de propiedad: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Otros datos

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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