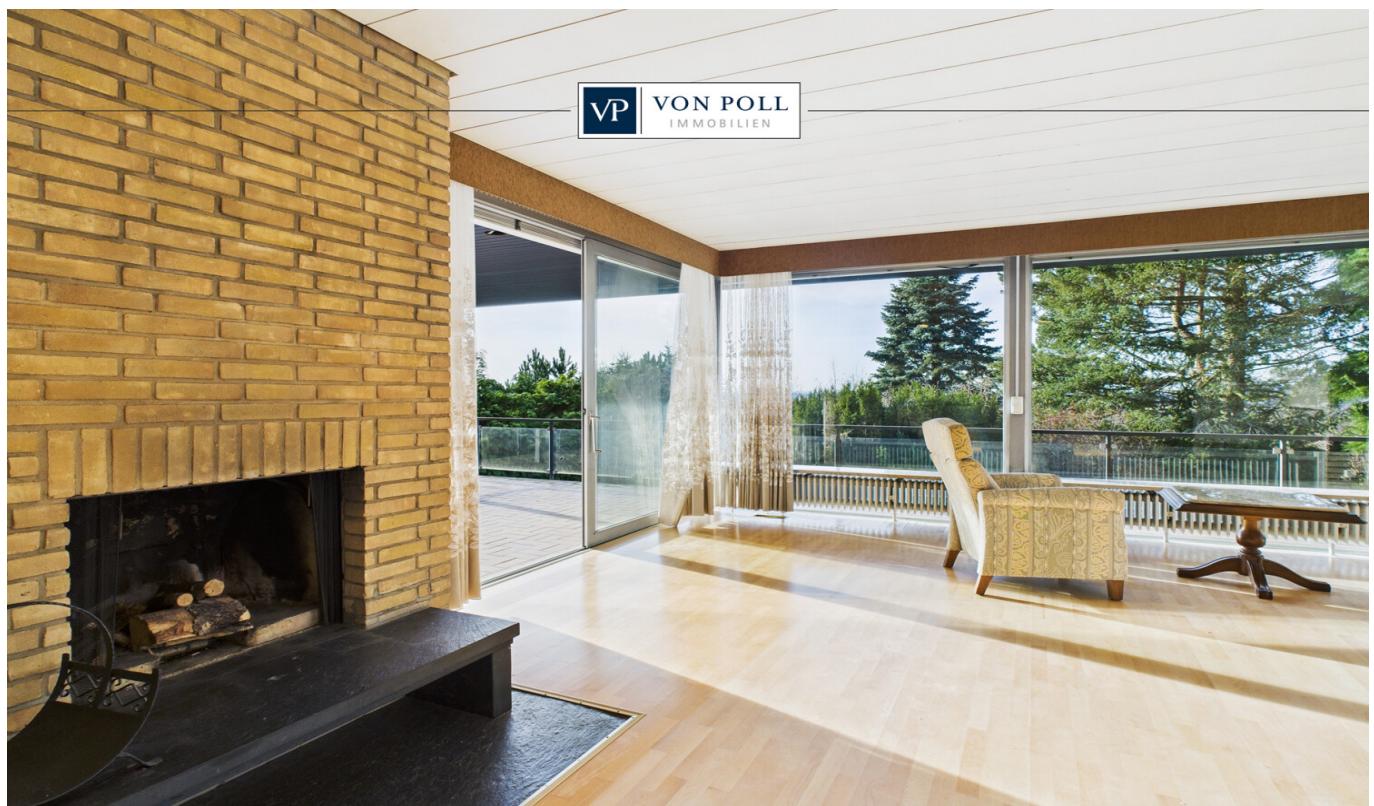


Aschaffenburg – Stadtmitte

Architekturklassiker in Bestform

Número de propiedad: 25007065



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 298,69 m² • HABITACIONES: 13 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.089 m²

Número de propiedad: 25007065 - 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: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

De un vistazo

Número de propiedad	25007065	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 298,69 m ²	Casa	Bungalow
Habitaciones	13	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	7	Modernización / Rehabilitación	1991
Baños	4	Estado de la propiedad	para reformar
Año de construcción	1971	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 122 m ²
		Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	234.62 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.11.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



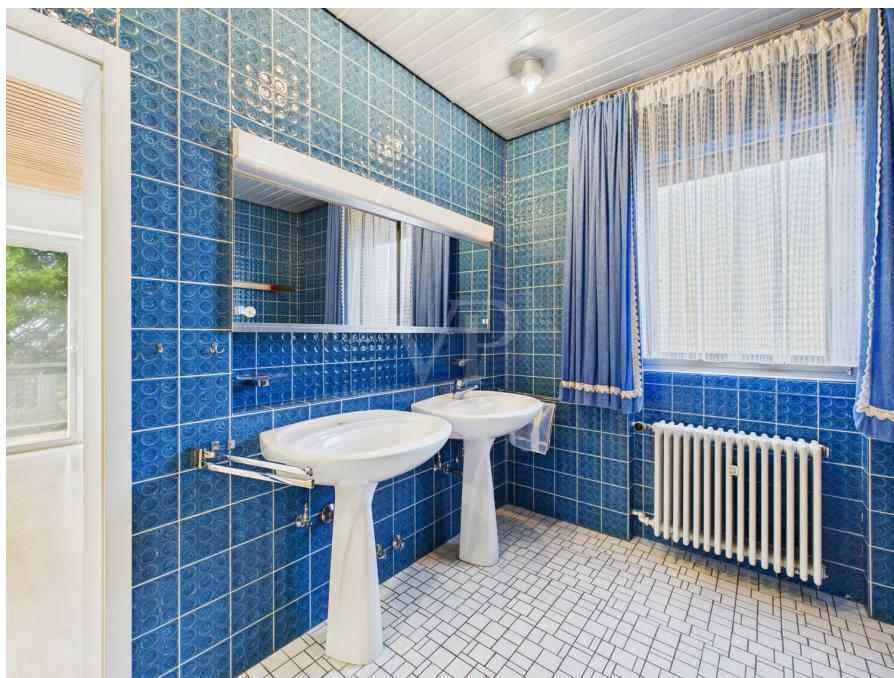
Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



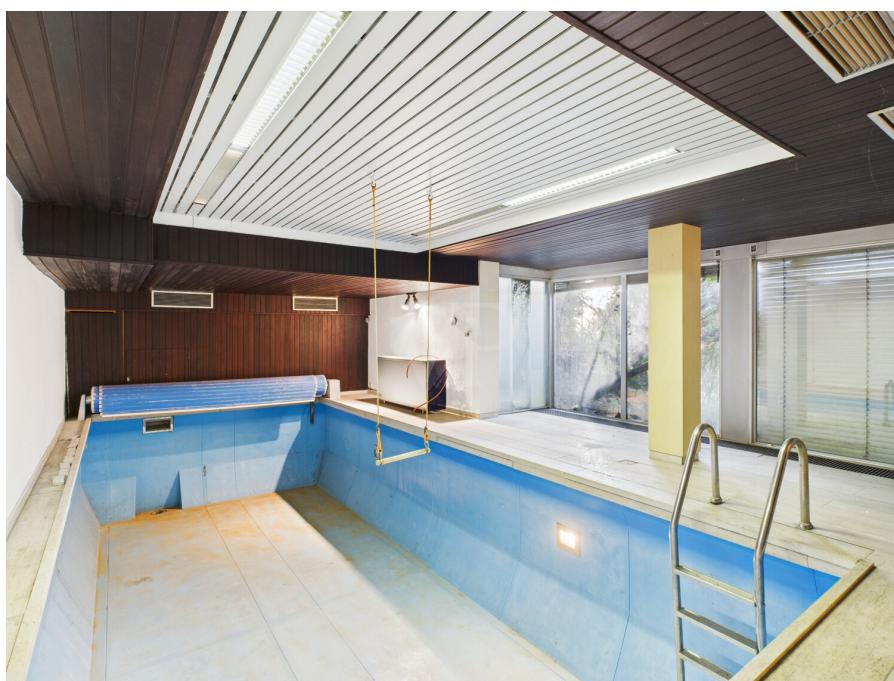
Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



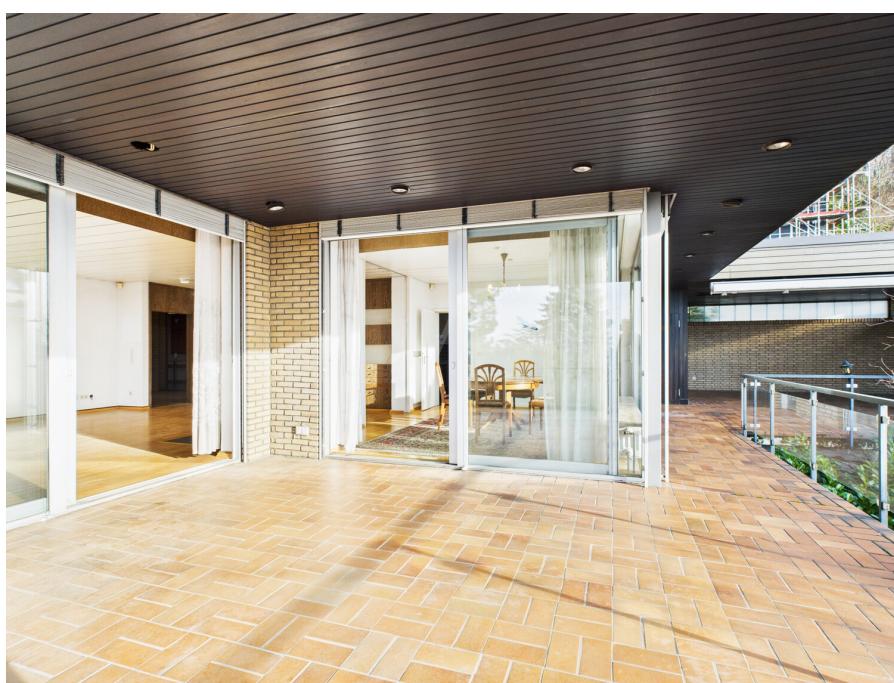
Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad



**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 überreichen 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.von-poll.de/ashaffenburg

Número de propiedad: 25007065 - 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: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Una primera impresión

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 Gartenempfängen 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!

Número de propiedad: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Detalles de los servicios

+ 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

Número de propiedad: 25007065 - 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: 25007065 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Otros datos

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25007065 - 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