

Goldbach

# Repräsentatives Anwesen mit Fernblick, Sauna, Teich und Einliegerwohnung

*Número de propiedad: 26007043*



**PRECIO DE COMPRA: 1.165.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 269,04 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 722 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach**

- 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: 26007043 - 63773 Goldbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26007043
Superficie habitable	ca. 269,04 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8.5
Dormitorios	5
Baños	4
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	1.165.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	89.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.05.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1986

Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## 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 übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach

## 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: 26007043 - 63773 Goldbach**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 269 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von rund 722 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen. Die Immobilie wurde 1986 errichtet und zuletzt 2024 modernisiert, so dass diese sich heute in einem technisch hervorragenden und sehr gepflegten Zustand präsentiert.

Der liebevoll angelegte Garten mit eigenem Teich und Bachlauf schafft eine besondere Wohnatmosphäre und lädt zum Entspannen im Freien ein. Dank der Südausrichtung genießen Sie einen unverbauten Fernblick sowie optimale Lichtverhältnisse. Zwei Garagen für drei PKW und ein Doppel-Carport und zusätzliche Stellflächen bieten komfortable Parkmöglichkeiten für insgesamt sechs PKW.

An inneren Werten erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung mit 3-fach verglasten Fenstern (VSG-Sicherheitsglas), eine PV-Anlage, Solarthermie und ein Glasfaseranschluss. Der offene Kamin bildet das Herzstück des Wohnbereichs und sorgt für eine warme, einladende Atmosphäre. Zwei modernisierte Badezimmer sowie ein eigener Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna und Bad unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang. Sie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur individuellen Nutzung und eröffnet vielseitige Möglichkeiten.

Insgesamt verbindet diese Immobilie großzügiges Wohnen, nachhaltige Technik und flexible Nutzungskonzepte in ruhiger Lage – ein Zuhause mit hoher Lebensqualität und Seltenheitswert.

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: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **Detalles de los servicios**

- + **PV-Anlage und Solarthermie**
  - + **Glasfaser**
  - + **dreifach verglaste Fenster mit VSG Sicherheitsglas**
  - + **Südausrichtung mit unverbaubarem Fernblick**
  - + **gepflegte Außenanlagen**
  - + **zwei Garagen, ein Carport und weitere Hofflächen für insgesamt 6 PKW**
  - + **zwei hochwertig modernisierte Badezimmer**
  - + **großzügiger offener Kamin**
  - + **Fitnessbereich mit Sauna und Bad**
  - + **eigener Teich im Garten mit romantischem Bachlauf**
  - + **Einliegerwohnung mit separaten Zugang**
- uvm.**

**Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **Todo sobre la ubicación**

**Goldbach überzeugt als gefragter Wohnstandort in direkter Nähe zu Aschaffenburg und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Besonders Familien mit gehobenem Anspruch schätzen die hohe Lebensqualität sowie die stabile Nachfrage in dieser attraktiven Lage.**

**Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit aus: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind teilweise fußläufig erreichbar und bieten optimale Voraussetzungen für eine unkomplizierte Alltagsgestaltung. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen komfortabel gewährleistet.**

**Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Sportanlagen, Spielplätze und nahegelegene Grünflächen laden zu aktiver Erholung ein. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.**

**Eine sehr gute medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken in der näheren Umgebung rundet das Gesamtbild ab und sorgt für zusätzliche Sicherheit im Alltag.**

**Insgesamt bietet Goldbach ein harmonisches und gut angebundenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien und alle, die ruhiges Wohnen mit stadtnaher Lage verbinden möchten.**

**Número de propiedad: 26007043 - 63773 Goldbach**

## Otros datos

**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: 26007043 - 63773 Goldbach**

## **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)**