

Haibach - Grünmorsbach

## Split-Level Living in Haibach

*Número de propiedad: 26007052*



PRECIO DE COMPRA: **650.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 232,97 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **6** •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: **352 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

- 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: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## De un vistazo

Número de propiedad	26007052	Precio de compra	650.000 EUR
Superficie habitable	ca. 232,97 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1991		
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	92.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	16.09.2033	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



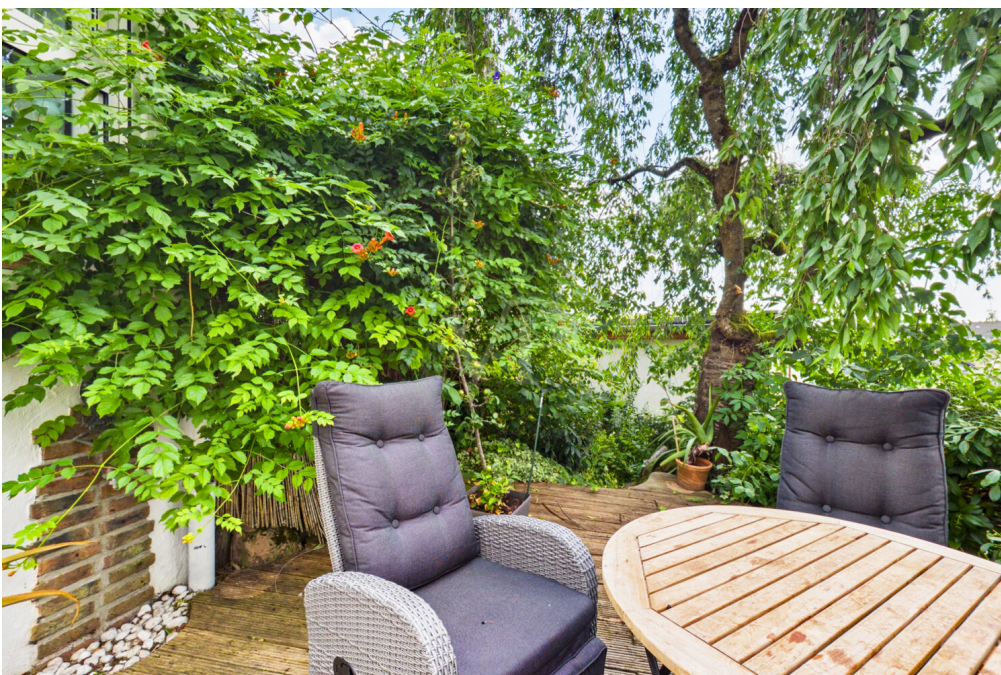
Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## La propiedad



### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*



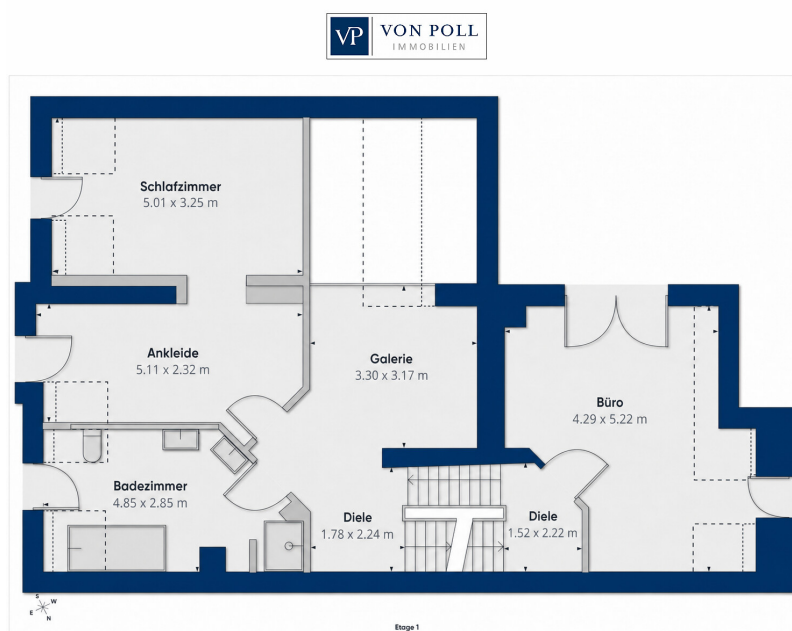
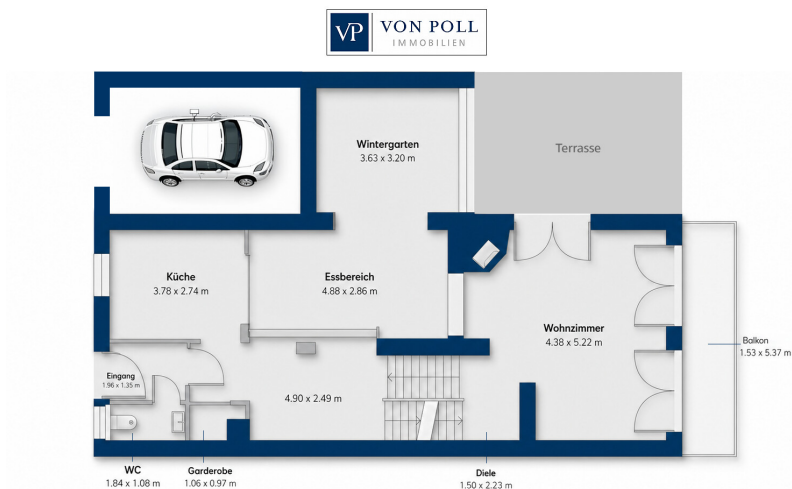
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

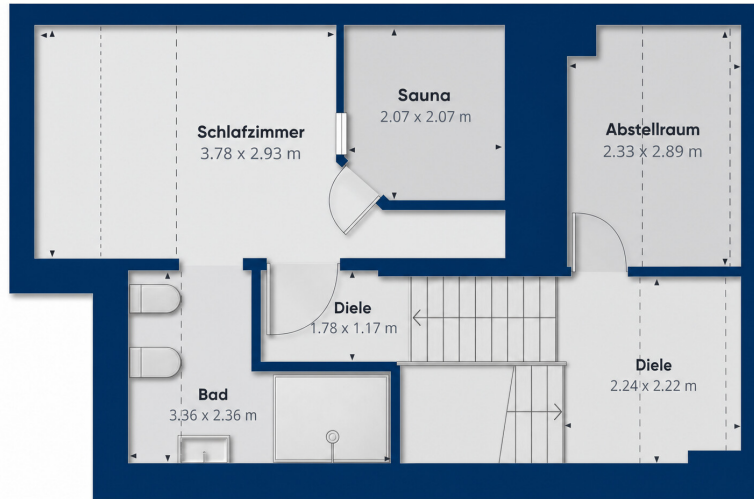
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## 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: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## Una primera impresión

Dieses großzügige Split-Level-Haus in sehr ruhiger Lage von Haibach verbindet viel Raum, Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise. Rund 233 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 352 m<sup>2</sup> Grundstück bieten Platz für Familie, Homeoffice, Gäste oder ein individuelles Wohnkonzept mit zusätzlichem, separat nutzbarem Bereich. Helle Wohnbereiche, Wintergarten, Balkon, Terrasse und Garten schaffen ein entspanntes Zuhause mit viel Lebensqualität.

Der Grundriss ist ideal für alle, die nicht einfach nur „ein Haus“ suchen, sondern ein Zuhause mit Charakter: offenes Wohnen, Rückzugsorte auf mehreren Ebenen, ein Kamin, eine Sauna und ein wohnlich ausgebauter Bereich mit eigenem Eingang, Bad, Kochnische und Gartenzugang. Dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice, Hobby oder perspektivisch eine separate Nutzung.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist dieser Bereich baulich vorhanden und wohnlich ausgebaut; eine gesonderte baurechtliche Genehmigung als eigenständige Einliegerwohnung liegt derzeit jedoch nicht vor. Eine mögliche separate Nutzung oder Vermietung wäre bei Bedarf individuell mit dem zuständigen Bauordnungsamt abzustimmen.

Die Lage in Haibach bietet genau das, was viele heute suchen: ruhig wohnen, schnell in Aschaffenburg sein und gleichzeitig genug Platz für Alltag, Arbeit, Freizeit und Zukunftspläne haben. Ein Haus für Menschen, die flexibel leben wollen — heute großzügig selbst nutzen, morgen unterschiedliche Wohn- und Lebensmodelle unter einem Dach denken und die vorhandenen Flächen individuell gestalten.

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: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## **Detalles de los servicios**

**Modernisierungsmaßnahmen:**

**2014: Wintergarten (Verglasung, Sonnenschutz, Fenster)**

**2012: Renovierung der unteren Terrasse**

**2014: digitale Steuerung der Heizung (raumbezogen)**

**2021: Innenrenovierung (Anstrich Wände und Decken)**

**2022: Überprüfung und Einstellung der Fenster**

**2026: Dachüberprüfung (kein Reparaturbedarf)**

**Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## Todo sobre la ubicación

Haibach präsentiert sich als eine wirtschaftlich stabile und familienfreundliche Gemeinde am Rande des idyllischen Spessarts, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und der hervorragenden Anbindung an Aschaffenburg sowie das Rhein-Main-Gebiet überzeugt. Die ausgewogene demografische Struktur und das vielfältige Wohnungsangebot aus Einfamilien- und Reihenhäusern schaffen eine vertrauensvolle und beständige Lebensgrundlage für Familien, die Wert auf Sicherheit und eine hohe Lebensqualität legen. Die umfassende Infrastruktur garantiert eine optimale Versorgung und attraktive Perspektiven für eine nachhaltige Zukunft in einer lebendigen Gemeinschaft.

Die Gemeinde besticht durch ein harmonisches Miteinander und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die besonders Familien ansprechen. Kindgerechte Spielplätze wie der Buchblick, die Krautgärten und Seitzenäcker sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein. Für Jugendliche bietet der Jugendtreff Capitol ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, während weitläufige Parks und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und Erholung schaffen. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Winzenhohler Straße, Rathaus und Jahnstraße gewährleisten zudem eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen von besonderem Wert: Die Dr.-Albert-Liebmann-Schule sowie mehrere Kindergärten sind in nur etwa sechs bis elf Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und Mittelschulen ebenfalls in angenehmer Entfernung liegen.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken wie die Hirsch Apotheke optimal gewährleistet, sodass Gesundheit und Wohlbefinden der ganzen Familie jederzeit bestens betreut sind.

Zu Fuß sind eine Metzgerei und eine Bäckerei in der Hauptstraße zu erreichen, sowie etwas weiter Edeka Stenger und Rossmann.

In Haibach finden Familien ein sicheres, lebendiges und zukunftsorientiertes Zuhause, das durch seine naturnahe Lage, die ausgezeichnete Infrastruktur und das vielfältige Freizeit- und Bildungsangebot eine unvergleichliche Lebensqualität verspricht.

**Número de propiedad: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach**

## 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: 26007052 - 63808 Haibach - Grünmorsbach

## 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)