

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Un joyau architectural moderne aux normes de conception élevées

CODE DU BIEN: 25007034



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 449,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 794 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittre

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25007034                  |
| Surface habitable      | ca. 449,36 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 9                         |
| Chambres à coucher     | 4                         |
| Salles de bains        | 4                         |
| Année de construction  | 2021                      |
| Place de stationnement | 4 x Garage                |

|                              |                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | Sur demande                                                                                 |
| Type de bien                 | Villa                                                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                   |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                                              |
| Technique de construction    | massif                                                                                      |
| Surface de plancher          | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                       |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Électricité          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.07.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Électrique           |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 14.37 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2021                      |

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



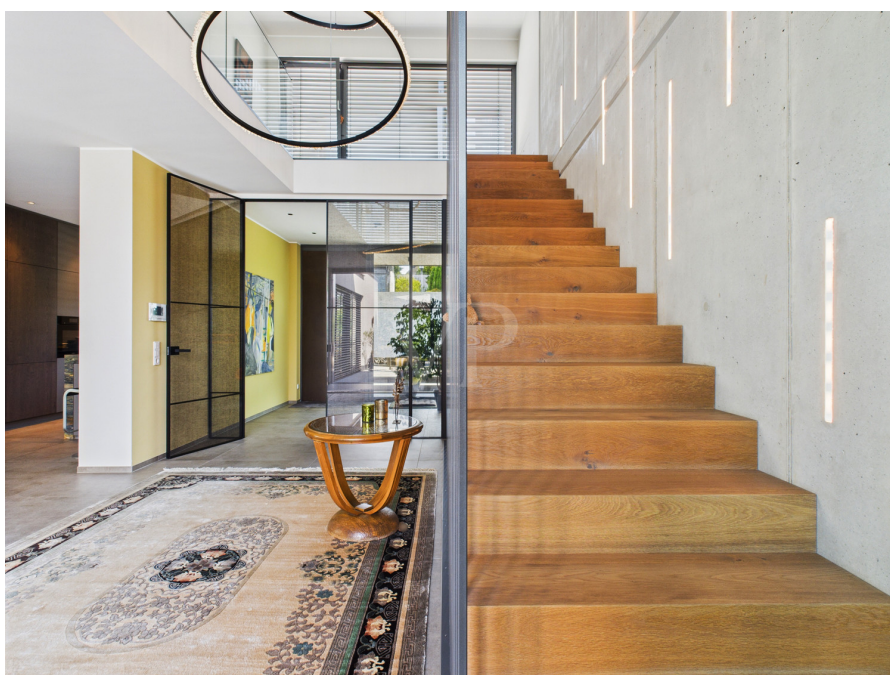
CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



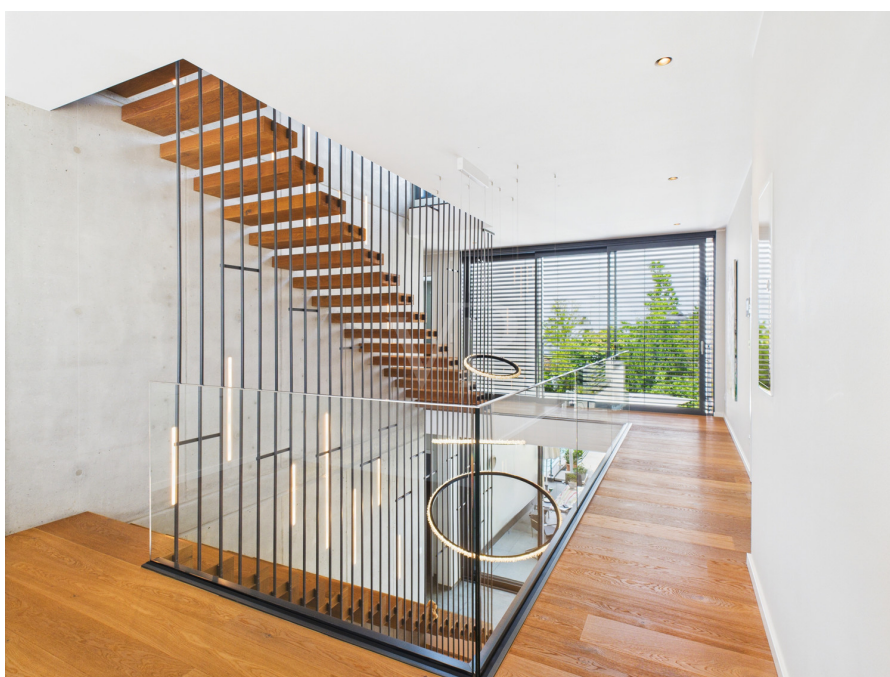
CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## La propriété



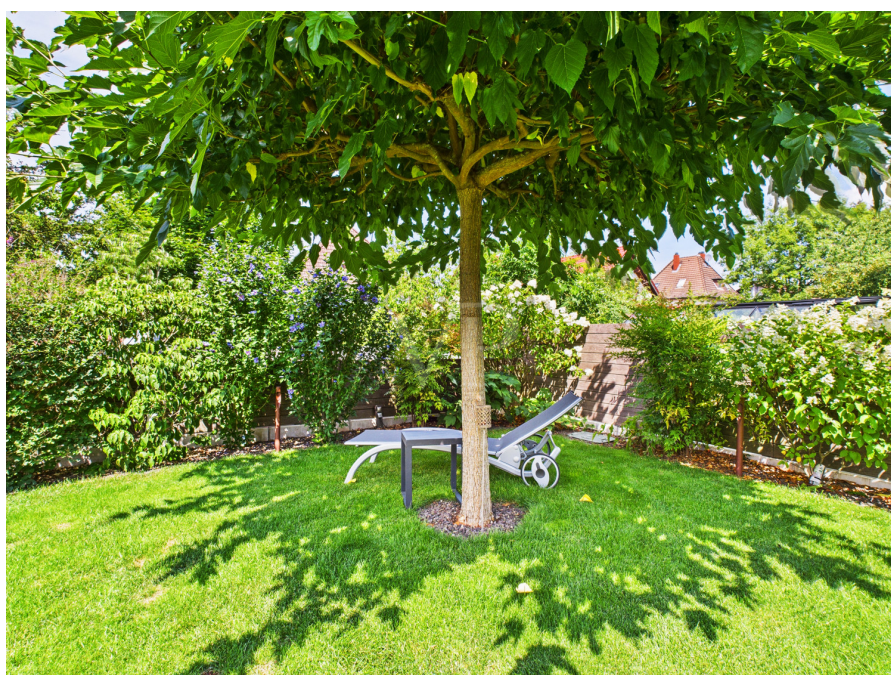
CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte**

## Une première impression

Bienvenue dans une demeure d'exception, où design, discrétion et souci du détail se conjuguent pour créer un espace de vie incomparable. Achievé en 2021, ce bien est bien plus qu'un simple bâtiment : c'est une affirmation architecturale d'esthétique, d'espace et de qualité irréprochable. Sur près de 450 mètres carrés habitables, un concept de vie se déploie, où l'espace est perçu non comme une simple surface, mais comme l'expression d'un style et d'une personnalité. Une architecture qui parle, des espaces qui touchent : dès le premier regard, l'impression est saisissante. Le hall d'entrée, baigné de lumière et d'air, offre une entrée qui invite à la détente. De larges baies vitrées relient harmonieusement intérieur et extérieur, créant des vues imprenables, une impression de profondeur et une sensation d'espace incomparable. Le salon et la salle à manger, découloinnés, semblent d'une fluidité parfaite. Chaque perspective, chaque ligne est soigneusement agencée. La cuisine, équipée d'une technologie de pointe et de matériaux nobles, est bien plus qu'un simple lieu de préparation. C'est le cœur de la maison, un lieu de rencontre, une scène et un refuge, tout à la fois. Vie de famille, dîners entre amis ou moments de calme avec un verre de vin : chaque occasion y trouve sa place. Le tout est subtilement agrémenté d'une technologie sophistiquée : le chauffage au sol diffuse une chaleur douce et agréable dans chaque pièce, discrètement, efficacement et sans effort. Le jardin : un sanctuaire. L'espace extérieur est bien plus qu'un simple jardin : c'est un écrin de verdure pour la vie. Conçu par un professionnel, discrètement clos, il offre un espace idéal pour profiter du soleil, se détendre au coin du feu ou savourer les douces soirées d'été à la belle étoile. Deux garages doubles complètent élégamment ce tableau. Cette propriété est faite pour ceux qui ne se contentent pas de rechercher la qualité, mais l'exigent. Pour ceux qui n'ont pas besoin d'espace, mais qui le créent. Pour les familles qui ne veulent pas seulement vivre, mais s'épanouir pleinement. Le luxe n'est pas ostentatoire. Il est discret, réfléchi et rare. Cette maison est un tel lieu. Souhaitez-vous en savoir plus sur cet investissement prometteur, au potentiel et au charme considérables ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se réjouit de recevoir votre message !

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Détails des commodités

- + ca. 450?m<sup>2</sup> feinste Wohnfläche
  - + ca. 794?m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Tout sur l'emplacement

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>

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 14.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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