

Aschaffenburg

# Maison jumelée exclusive dans un emplacement de choix – Vivre à Schönbusch

**CODE DU BIEN: 25007008**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 334 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

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

**CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007008
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstücksanteil
État de la propriété	Projeté
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propriété



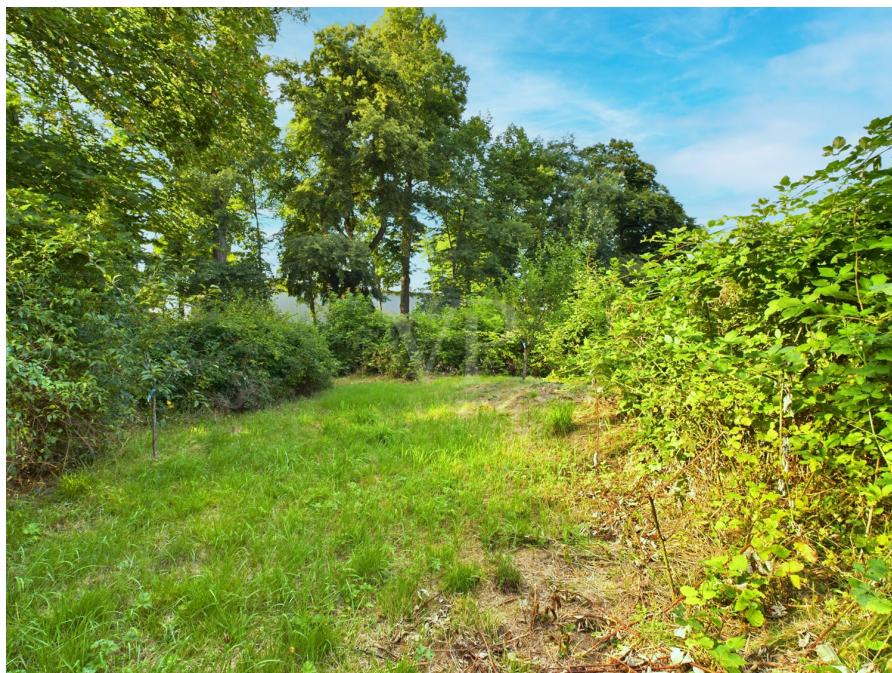
CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Une première impression

Situé juste à côté des installations sportives, sur la rue principale Schönbusch-Allee, ce magnifique terrain avec une maison jumelée en projet attend ses nouveaux propriétaires. L'alliance d'une architecture moderne, de prestations haut de gamme et d'un emplacement privilégié fait de ce projet une opportunité unique pour les acheteurs exigeants. Aperçu du prix : + Maison avec quote-part du terrain : 795 000 €, hors frais annexes de construction, peinture, revêtements de sol (sauf salles de bains), terrassement, etc. Caractéristiques : + Pompe à chaleur double performante pour un chauffage durable et économique + Performance énergétique conforme à la norme GEG 2024 : durable, moderne et pérenne + Escaliers robustes pour une stabilité et une durabilité maximales + Installation électrique haut de gamme signée Gira pour un confort optimal + Surface habitable d'environ 160 m<sup>2</sup>. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## 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)