

Goldbach

# Une propriété chargée d'histoire, prête pour l'avenir.

CODE DU BIEN: 25007028



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 366,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.357 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach**

- 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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25007028</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 366,67 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Pièces</b>	<b>10</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1980</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>3 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>133.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.08.2032</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1937</b>

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## La propriété

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



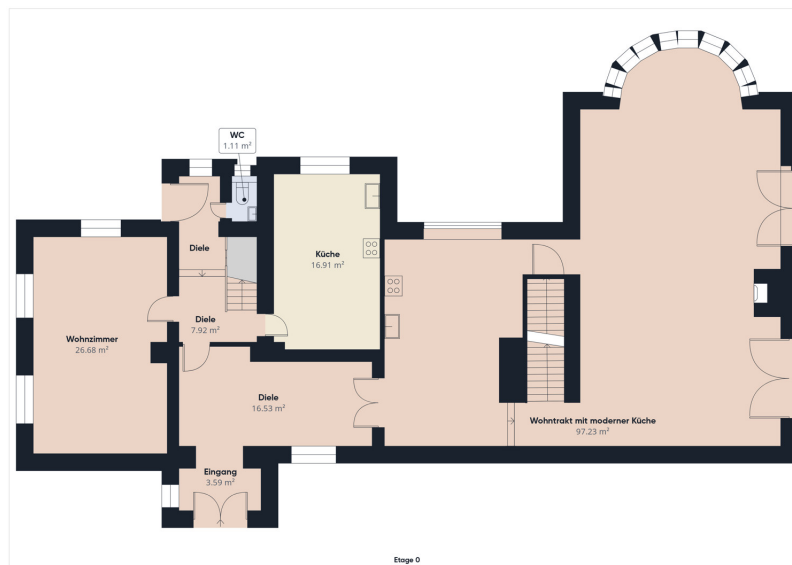
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt  
gemeinnützige Vereine.

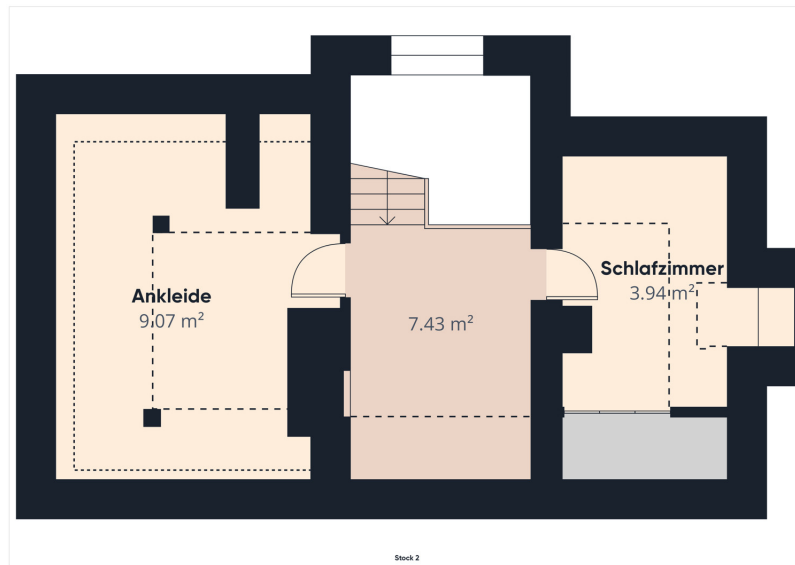
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl  
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns  
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*.  
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und  
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

## 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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Une première impression

Cette élégante villa allie le charme de l'histoire au confort moderne, offrant un bien d'exception pour une clientèle exigeante. La partie la plus ancienne de la maison date des années 1930 et ses détails soigneusement préservés lui confèrent un cachet unique. La propriété a été généreusement agrandie dans les années 1980 et modernisée à plusieurs reprises depuis, notamment en 2022. Il en résulte un ensemble résidentiel qui marie harmonieusement tradition et style contemporain. Familles, artistes ou indépendants trouveront un espace généreux pour s'épanouir sur environ 380 m<sup>2</sup> habitables et un terrain de 1 357 m<sup>2</sup>. Dix pièces, dont six chambres spacieuses, offrent une grande flexibilité d'aménagement : bureau, chambres d'amis ou espaces de détente privés. Deux salles de bains modernes, rénovées en 2022 avec des finitions haut de gamme, complètent un agencement bien pensé. Côté technique, tout est à la pointe : domotique pour l'éclairage et les volets roulants électriques, chauffage central performant, matériaux durables et construction robuste. L'espace extérieur, facile d'entretien, offre de nombreuses possibilités de détente et d'expression créative, d'un coin salon confortable à un jardin lounge. Que ce soit pour une famille nombreuse, une vie prestigieuse ou le télétravail en toute sérénité, cette villa allie espace, style et confort. Une demeure chargée d'histoire, prête pour l'avenir. 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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **Détails des commodités**

- + **zentrale Lage mit maximaler Privatsphäre**
- + **zwei Häuser als harmonisches Ensemble**
- + **technisch auf aktuellem Stand**
- + **exklusive Ausstattung**
- + **großzügiger, uneinsehbarer Gartenbereich mit südwestlicher Ausrichtung**
- + **Wellnessbereich mit Sauna und separater Dusche**
- + **eigene Hausbar**
- + **drei Garagen**
- + **uvm.**

**CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **Tout sur l'emplacement**

**Willkommen in einer Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Natur harmonisch miteinander verbindet.**

**Eingebettet in eine charmante Umgebung in Goldbach bietet dieses Zuhause einen Rückzugsort zum Wohlfühlen – fernab vom Trubel, aber dennoch bestens angebunden.**

**Die Nachbarschaft ist geprägt von einem gepflegten Ortsbild, gewachsener Wohnstruktur und einer angenehmen Gemeinschaft. Hier lebt man naturnah, mit dem Spessart fast vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen im Grünen.**

**Trotz der idyllischen Atmosphäre ist die Anbindung hervorragend: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung oder kulturelle Angebote – alles ist schnell erreichbar. Auch Berufspendler profitieren von der Nähe zur A3 und der kurzen Distanz nach Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg.**

**Ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint: naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – für Menschen, die mehr suchen als nur ein Dach über dem Kopf.**

**CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 11.8.2032.**

**Endenergieverbrauch beträgt 133.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**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.

**CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach**

## 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)**