

Aschaffenburg

## Vivre au-dessus des toits de la ville

**CODE DU BIEN: 25007030**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 759.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

- 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: 25007030 - 63743 Aschaffenburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007030	Prix d'achat	759.000 EUR
Surface habitable	ca. 99,3 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Première occupation
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1973	Aménagement	Terrasse, WC invités
Place de stationnement	2 x surface libre, 15000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2035	Consommation finale d'énergie	70.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg

## Plans d'étage

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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: 25007030 - 63743 Aschaffenburg**

## Une première impression

Deux appartements-terrasses exclusifs ont été créés en 2024 dans le cadre d'une extension haut de gamme d'un complexe résidentiel récemment rénové – un joyau architectural alliant style urbain et élégance raffinée. Chaque appartement offre environ 99 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis entre un séjour/salle à manger ouvert, deux chambres, une salle de bains élégante et une vaste terrasse sur le toit – votre havre de paix extérieur. \*Emménagez et sentez-vous chez vous\* : Chaque appartement-terrasse est proposé au prix de 759 000 €, auxquels s'ajoutent deux places de parking par appartement (15 000 € chacune). 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: 25007030 - 63743 Aschaffenburg**

## Détails des commodités

\*Wohnqualität auf höchstem Niveau:\*

- + Lichtdurchflutetes Wohnen dank großer Fensterflächen
- + Edle Bodenbeläge & moderne Farbgestaltung
- + Großzügiges Bad mit eleganter Ausstattung
- + Ruhiges Schlafzimmer + Arbeitszimmer
- + Zwei zugeordnete Freistellplätze à 15.000 € je Einheit

**CODE DU BIEN: 25007030 - 63743 Aschaffenburg**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffenburger Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. 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: 25007030 - 63743 Aschaffenburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 70.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25007030 - 63743 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)