

Haibach

# Perfekt gelegenes Familiendomizil auf technischem TOP Niveau

CODE DU BIEN: 26007019



**PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 242,24 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 7** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 795 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach**

- **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: 26007019 - 63808 Haibach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26007019</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.150.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 242,24 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</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>7</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1981</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	68.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.11.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

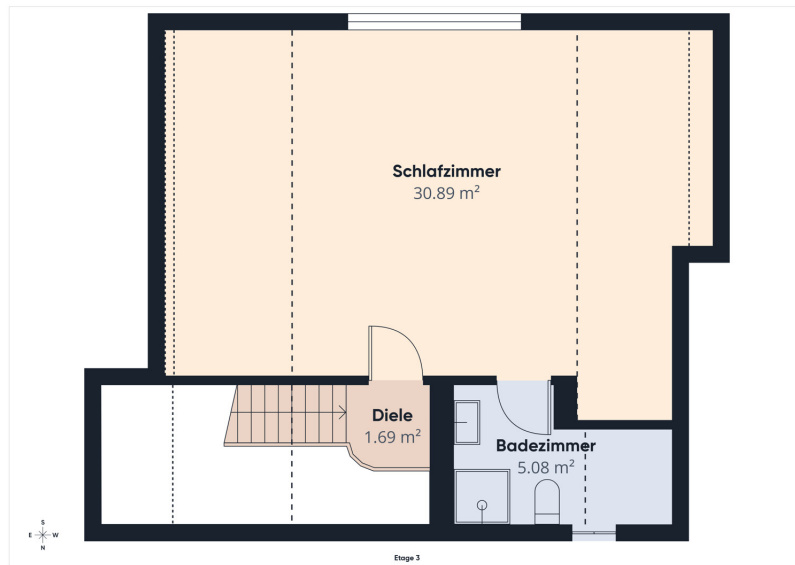
## La propriété



CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach

## 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: 26007019 - 63808 Haibach**

## Une première impression

In beehrter Lage nahe dem Aschaffener Klinikum präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte und technisch auf den neuesten Stand gebrachte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1981. Auf rund 242 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 795 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint diese Immobilie großzügiges Wohnen, mediterrane Architekturdetails und ein beeindruckendes Modernisierungskonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Atmosphäre: Original spanische Fliesen, harmonisch integrierte Rundbögen und maßgefertigte runde Einbauten verleihen dem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter. Der offen gestaltete Grundriss schafft ein luftiges, leichtes Wohngefühl – Räume, die atmen. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein hervorragendes Tageslichtkonzept und ein bemerkenswert angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie mit erheblichem Investitionsaufwand kontinuierlich modernisiert und energetisch optimiert. Einfach einziehen und genießen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die integrierte Einliegerwohnung mit separatem Zugang. Sie bietet ideale Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenkonzept, die Unterbringung von Gästen oder erwachsenen Kindern – ebenso eignet sie sich hervorragend als repräsentativer Homeoffice-Bereich oder zur diskreten Vermietung.

Das Grundstück grenzt direkt an den Bebauungsrand und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre und unverbaubarem Grünblick. Der 2020 neu angelegte Teich im vorderen Gartenbereich setzt einen besonderen Akzent. Mehrere Sitzbereiche, eine Pergola sowie ein Gartenhaus schaffen eine Atmosphäre, die an einen mediterranen Rückzugsort erinnert – ruhig, grün und dennoch stadtnah.

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!

**CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach**

## **Détails des commodités**

### **Modernisierungsauflistung:**

#### **2013:**

- + UG + EG: Holz-Alu Fenster PAX mit Eukalyptus-Holz
- + Haustüre WK4 Glas PAX
- + Fußboden Dachgeschoss: Parkett Buche
- + Renovierung (Holz)fassade
- + Treppenhaus Stellstufen abgeschliffen
- + Videosprechanlage von GIRA eingebaut
- + Pergola/Gartenhaus errichtet
- + Bad im Untergeschoss saniert
- + Zaunerneuerung
- + Fußbodenheizung (EG+ Bad oben): Rohrinnen-Sanierung
- + gemauerter Kachelofen mit elektronischer Luftzuführung

#### **2014:**

- + Aufsparrendämmung 180 mm + neue Tondachziegel

#### **2015/2016:**

- + neue Holz-Alu-Fenster Eukalyptus Fenster Schäfer im OG + DG
- + elektrisches sektionales Garagentor

#### **2017:**

- + neue Außenanlage

#### **2018:**

- + PV Anlage 9,9 KWh

#### **2019:**

- + neue Küche (Küchen Fries)

#### **2020:**

- + vorderer Garten mit neuen Teich

#### **2021:**

- + PV Anlage 2,86 KWh
- + 10 KWh Speicher
- + Wallbox
- + Luft-Wärmepumpe Hoval + Pufferspeicher + neue Niedertemperatur-Heizkörper

#### **2022:**

- + Hofeinfahrt erneuert
- + neue Wasserleitung von der Straße bis zum Hausanschluss
- + Leerrohre für späteren Glasfaserausbau

**CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Haibach – ruhig, grün und direkt am Bebauungsrand gelegen. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne, verbunden mit einer gewachsenen, hochwertigen Nachbarschaftsstruktur.**

**Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Aschaffener Klinikum. Die kurze Distanz macht den Standort gerade für Ärzte, medizinisches Fachpersonal und Berufstätige im Gesundheitswesen außerordentlich attraktiv. Gleichzeitig profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die Aschaffener Innenstadt sowie an die regionalen und überregionalen Verkehrsachsen.**

**Haibach selbst überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie ein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot direkt vor der Haustür. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht diese Lage zu einer seltenen Gelegenheit im Großraum Aschaffenburg.**

**CODE DU BIEN: 26007019 - 63808 Haibach**

## Plus d'informations

**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: 26007019 - 63808 Haibach**

## 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)**