

**Aschaffenburg - Stadtmitte**

?????????? ???? ?? ??????????? ???????????

**Αριθμός ακινήτου: 25007037**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 3.950.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 494,81 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 2.338 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?? ??? ??????

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| ???????? ????????   | 25007037                                          |
| ???????????         | ca. 494,81 m <sup>2</sup>                         |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                              |
| ?????????           | 8                                                 |
| ?????????? ???      | 4                                                 |
| ??????????          |                                                   |
| ??????????          | 3                                                 |
| ????? ????????????  | 1984                                              |
| ?????? ???????????? | 4 x ??????????? ?????<br>????????????, 3 x ?????? |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????            | 3.950.000 EUR                                                                      |
| ?????                    | ?????                                                                              |
| ???????????              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????     | 2007                                                                               |
| ????????? ?????????????? | ???????                                                                            |
| ???????                  | ?????????, ??????????                                                              |

Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?????????? ??????????

|                            |                        |                           |                |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------|
| ?????????? ???????????     | ?????????? ??????????? | ??????????????????        | BEDARF         |
| ????? ???????????          | ??????                 | ??????????                |                |
| ?????????????              | 01.08.2035             | ???????? ???????          | 137.99 kWh/m²a |
| ?????????????????? ??????? |                        | ??????????                |                |
| ???                        |                        | ?????????? ?????????????? | E              |
| ????? ???????????          | ??????                 | ??????????                |                |
|                            |                        | ????? ??????????????      | 1984           |
|                            |                        | ?????????? ?? ??          |                |
|                            |                        | ?????????????             |                |
|                            |                        | ?????????????????         |                |

Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

?? ???????



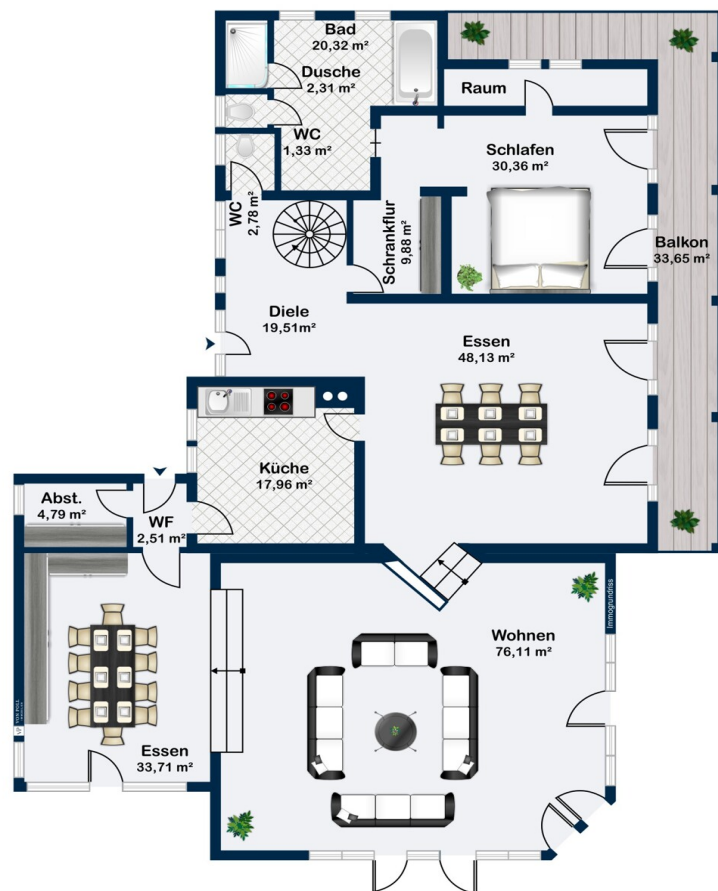
Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

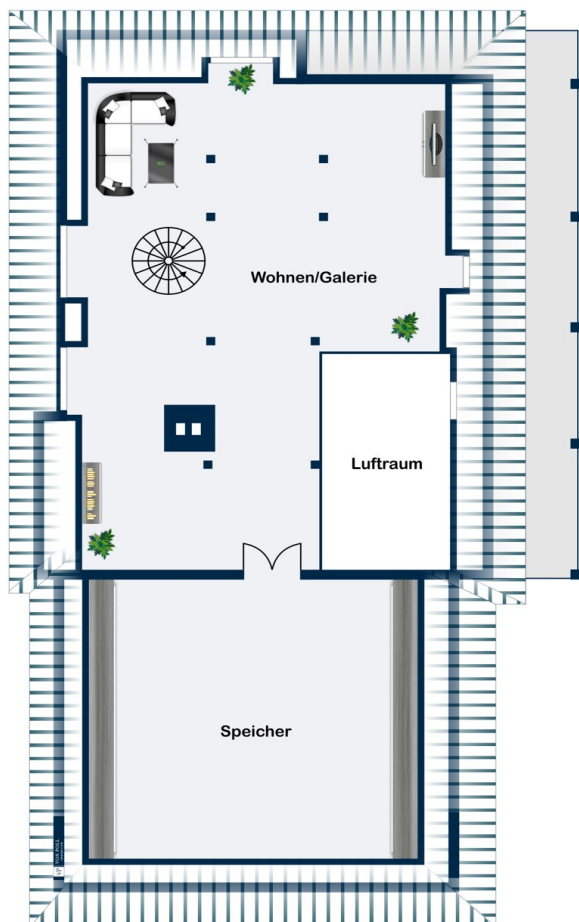
?? ???????

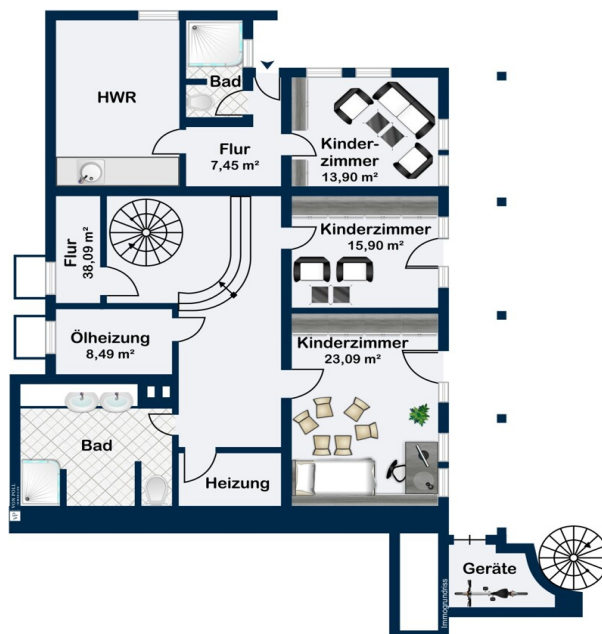


Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

??????







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## ??? ?????????

???? ? ?????????? ???, ????????? ? 1984, ????? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ????????? ???? ?????????? ?????? ?????? ???????????????, ?????????? ??? ??????????  
?????. ?? ?????? ????????? 500 ?., ????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????  
????????????????? ?? ??? ?????????? ????????? ??, ?? ?????????????? ?????? ??? ?? ??????????????  
????????????? ???. ?????????????? ????? ?? ??? ?????? ??? ?????????? ??????, ?????????? ??? ??? 2.300  
?., ?? ??????? ?????????????? ??????????????? - ?? ??????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ???  
????????????? ?????????????????? ?????????????? ??????????????. ?? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ???  
????????? ?????????????? ??? ??????, ??? ??????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????. ? ?????????? ??????  
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ???  
????????????????? ?????????????????? ??? ?????? ?????? ??????. ? ?????????????????? ?????????????????????? ??????????????  
??? ?????? ??? ?????????? ??????????????, ?????????????????? ?????? ?????? ?????????????????? ???  
????????????????? ??????????. ? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??????????????????:  
????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ??????????????, ?????????? ? ??????????  
????????????????? - ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ??????. ?????  
????????? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????? ??????, ?????????? ?????????????????? ??????????????  
??? ?????????????????? ??????????????????. ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????????  
?? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ???  
????????????????????? ?????? ?????????????? ??? ?? ??????. ?????? ?????????????? ?????????, ??????????????  
????????? ??? ??? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????????? ??????????????  
??? ??????????????. ?? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? -  
?????? ?????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????,  
????????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??????  
????????????????? ??? ?????????????????? ?????????????????? 270° ?????????????????? ?????????? ??? ??????. ?? ??????  
??? ?????????????????? ?????, ?? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?? ???  
????????????????? ?????????????????? ??????????????. ? ?????????? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????????? ???  
????????????????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??????????????????  
?????????????. ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??????????????  
????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ??? ?? ?????????? ???; ? ?????? von Poll ???  
Aschaffenburg ?????????????? ?? ??? ??????????!

**Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

**????????????? ??? ????????**

- + ca. 495?m<sup>2</sup> feinste Wohnfläche
  - + ca. 2.338?m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
  - + 8 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 3 Bäder
  - + offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
  - + Gaskamin im Wohnbereich
  - + Fußbodenheizung in allen Räumen
  - + großzügiges Anwesen mit Süd-/West-Ausrichtung
  - + drei Garagen inkl. Toilette und Funktionsräumen
  - + Zufahrt über Privatstraße und Gästeparkplätze
  - + gepflegter Zustand
  - + Schlossblick
  - + großes Baufenster für Erweiterungswünsche, wie z.B. eines Pools
- uvm.

**Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

**??? ??? ??? ?????????**

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>

**nächstgelegene größere Städte:**

+ Seligenstadt (ca. 23,3 km entfernt)

**Landeshauptstadt:**

+ München (ca. 341 km entfernt)

**Bundesstraßen:**

+ B26 (ca. 1,9 km entfernt)

**Autobahnzufahrt:**

+ A3 (ca. 4,0 km entfernt)

**Bahnhof:**

+ Aschaffenburg (ca. 2,6 km entfernt)

**Flughafen:**

+ Frankfurt am Main (ca. 47,8 km entfernt)

**Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,4 km.**

**Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,8 km entfernt;**

**Schulen und Ärzte ca. 1,1 km entfernt;**

**öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m entfernt.**

**Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

**????? ????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

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 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.

**Αριθμός ακινήτου: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

**?????????? ??????????????**

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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