

Haibach

# Qualität, die man sieht – Technik, die man spürt

Αριθμός ακινήτου: 26007019



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.150.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 242,24 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 795 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26007019	Τιμή αγοράς	1.150.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 242,24 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Δωμάτια	7	Έτος ανακαίνισης	2022
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	3	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1981		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	68.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	14.11.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1981

Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



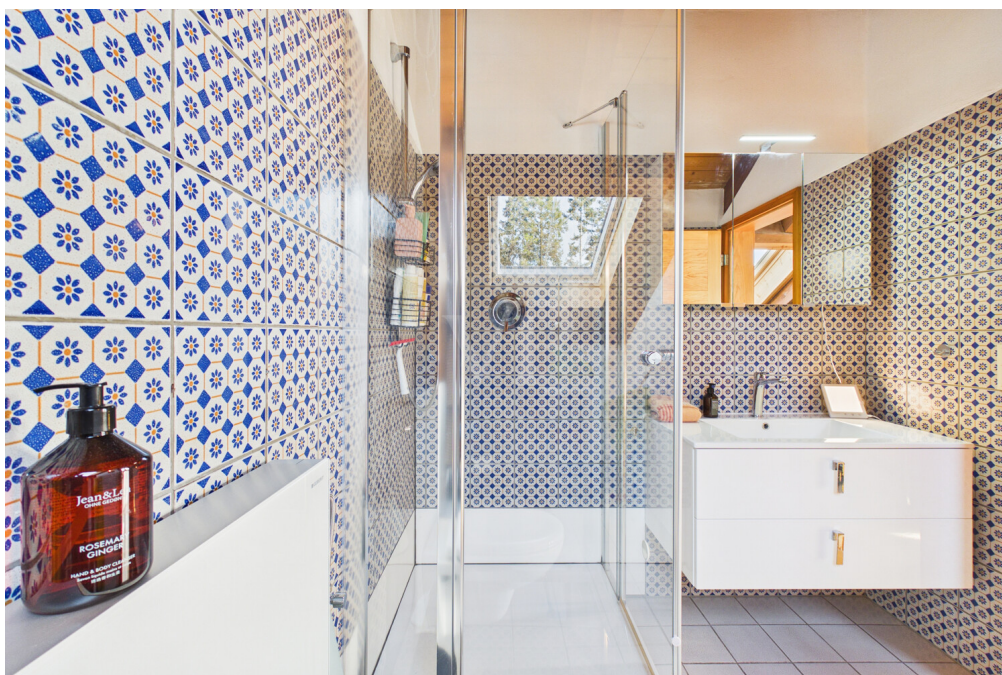
Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Το ακίνητο

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



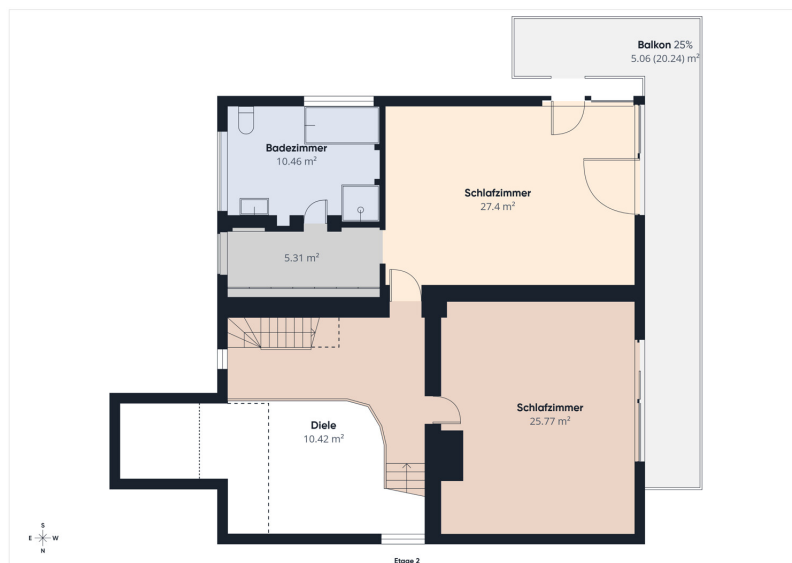
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

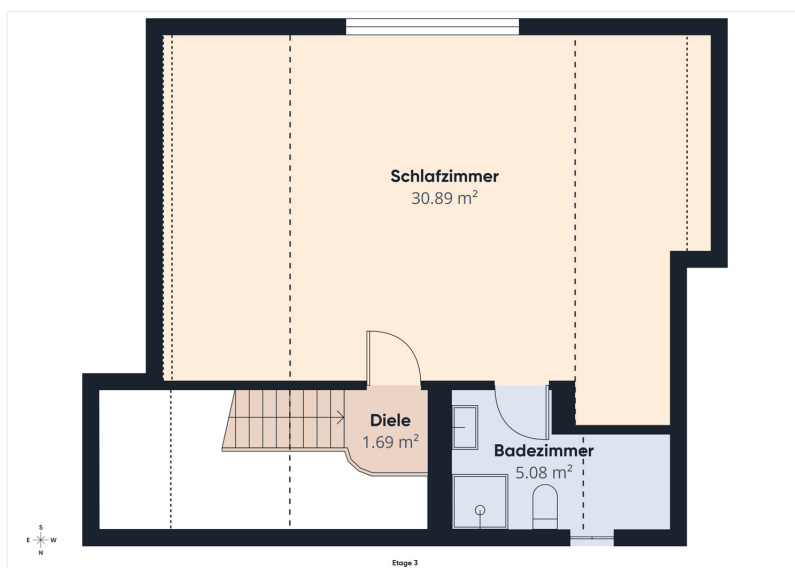
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach

## Κάτοψη





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: 26007019 - 63808 Haibach**

## Μια πρώτη εντύπωση

In begehrter 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!

**Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Modernisierungsaufistung:

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): Rohrrinnen-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

**Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach**

## Άλλες πληροφορίες

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 vorbehalten Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Αριθμός ακινήτου: 26007019 - 63808 Haibach**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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