

Aschaffenburg – Stadtmitte

# Modern építészeti gyöngyszem magas tervezési színvonallal

VP azonosító: 25007034



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 449,36 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 794 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Áttekintés

VP azonosító	25007034
Hasznos lakótér	ca. 449,36 m <sup>2</sup>
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	4
Építés éve	2021
Parkolási lehetőségek	4 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 75 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	21.07.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	14.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





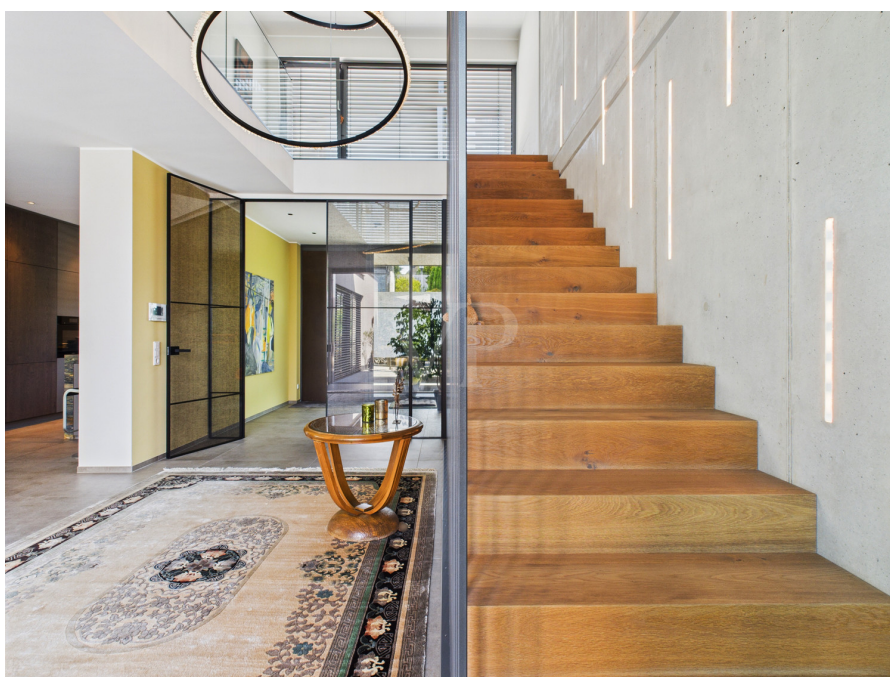
VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



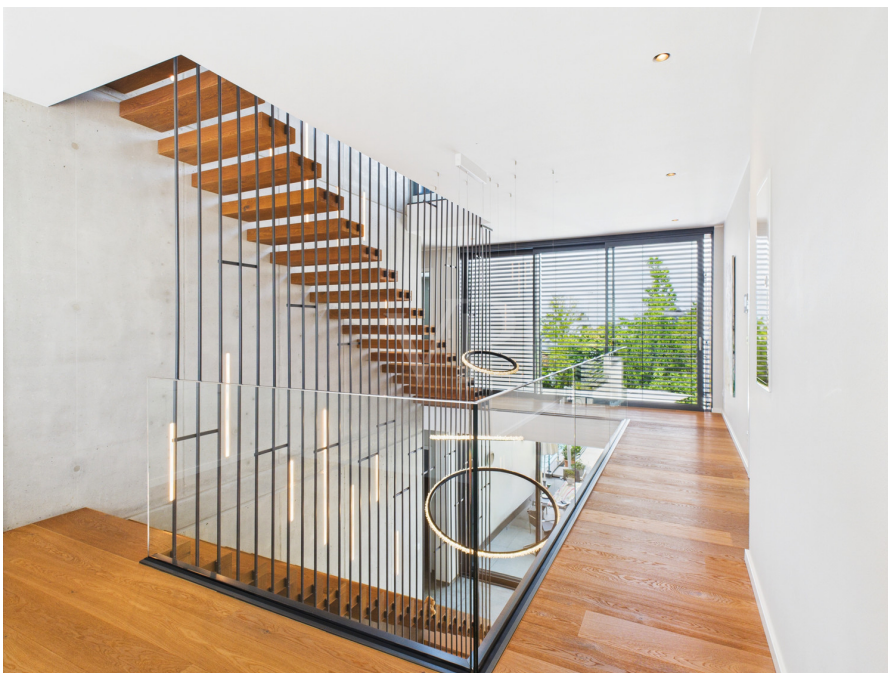
VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



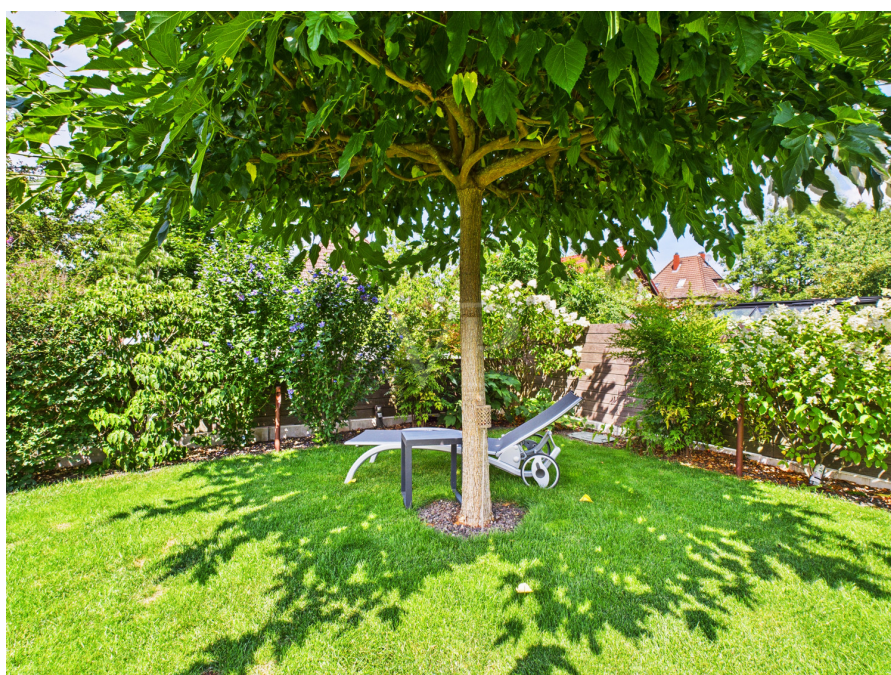
VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az első benyomás

Üdvözöljük egy olyan otthonban, amely mindent kielégít – egy olyan helyen, ahol a dizájn, a diszkréció és a részletekre való aprólékos odafigyelés egyesül, hogy páratlan életteret teremtsen. A 2021-ben elkészült ingatlan nem csupán egy épület – az esztétika, a tágasság és a kompromisszumok nélküli minőség építészeti megnyilvánulása. A körülbelül 450 négyzetméteres lakótérben egy olyan életmód-koncepció bontakozik ki, amely a teret nem pusztán egy területként, hanem a stílus és a hozzáállás kifejezéseként is értelmezi. Az építészet, amely beszél – a terek, amelyek megérintenek: Már az első benyomás is meghatározó. A recepció szélesre nyílik, fényt, levegőt és tágasságot lélegzik be – egy olyan bejárat, amely nemcsak hívogat, hanem üdvözlő is. A nagy ablakok harmonikus egésszé kötik össze a belső és a külső teret, kilátást, mélységet és páratlan térérzetet teremtve. A nyitott területek nappali és étkező zökkenőmentesnek tűnnek. Minden kilátás, minden vonal tökéletesen elhelyezett. A konyha – amely a legmodernebb technológiával és a legkiválóbb anyagokkal van felszerelve – több, mint egy hely a készülődésre. Az otthon szíve, találkozóhely, színpad és egyben pihenőhely is. Családi élet, vacsorák vagy csendes pillanatok egy pohár borral – itt minden forgatókönyv megtalálja a helyét. Minden mögött a kifinomult technológia finom jelenléte áll: A padlófűtés minden helyiségben kellemes meleget biztosít, diszkréten, hatékonyan és könnyedén. A kert: Szentély. A kültéri terület több, mint egy kert – ez egy zöldellő életter. Professzionálisan megtervezett, diszkréten körülkerített, teret adva a napsütéses óráknak, a kandalló körüli beszélgetéseknek vagy a szabad ég alatt eltöltött nyári estéknak. Két dupla garázs elegánsan teszi teljessé az összképet. Ez az ingatlan azoknak készült, akik nem csak keresik a minőséget, hanem el is várják azt. Azoknak az egyéneknek, akiknek nincs szükségük térre – hanem megteremtik azt. Azoknak a családoknak, akik nem csak élni, hanem igazán boldogulni akarnak. A luxus nem hangos. Csendes, átgondolt – és ritka. Ez a ház ilyen hely. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes befektetésről, amely jelentős potenciállal és bájjal bír? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Részletes felszereltség

- + ca. 450?m<sup>2</sup> fineste Wohnfläche
  - + ca. 794?m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
  - + 9 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 4 Bäder| Wellnessbereich
  - + offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
  - + Gaskamin im Wohnbereich
  - + Fußbodenheizung in allen Räumen
  - + großzügiger Garten mit Süd-/West-Ausrichtung
  - + zwei Doppelgaragen inkl. Außenstellplätzen
  - + klimatisierter Weinkeller
  - + 9 x 4 Meter großer Pool mit Sport-Gegenstromanlage und Rollabdeckung
  - + 10.000 Liter Regenwasser Zisterne
  - + Photovoltaik
  - + drei Energiespeicher mit insgesamt 40 kW
  - + Energieeffizienz A+
- uvm.

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Minden a helyszínrol

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>

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 14.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

VP azonosító: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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