

Aschaffenburg – Aschaffenburg

# Glücksgefühle von HAUS aus - perfekt inszeniert, Applaus garantiert!

VP azonosító: 23007004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 218,37 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 417 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Áttekintés

VP azonosító	23007004
Hasznos lakótér	ca. 218,37 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRDŐSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2022

Vételár	1.585.000 EUR
Ház	Ikerház fele
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Birtokbavétel
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	LUFTWP
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	15.09.2032
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	14.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



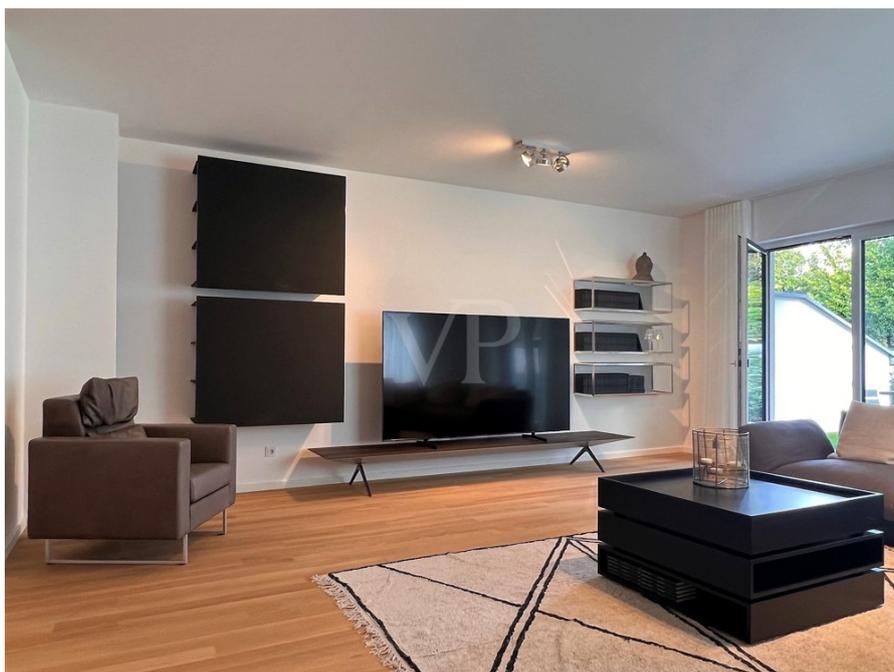
VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



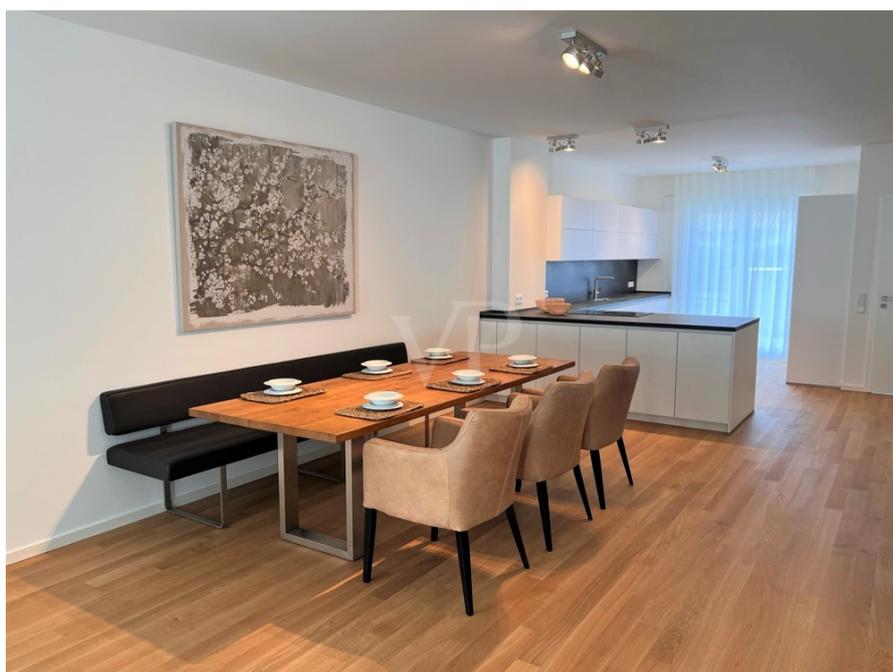
VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



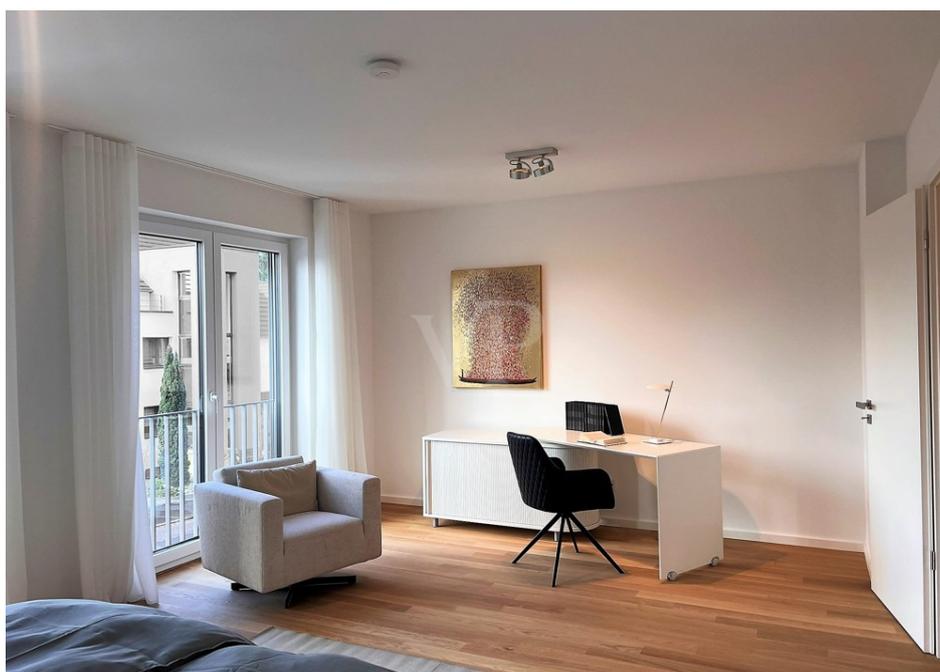
VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az ingatlan



Starten Sie Ihre Karriere und verstärken Sie unser Team als  
selbstständiger Immobilienberater (w/m/d)  
in Aschaffenburg und Umgebung

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über  
gute Standortkenntnisse in Aschaffenburg und Umgebung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie,  
gern auch via E-Mail, an: Alexander Rauh | [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg | T.: 06021 - 44 45 97 0

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Az els? benyomás

Wir möchten ganz bewusst bereits zu Beginn darauf aufmerksam machen, dass eine Besichtigung dieser exklusiven Immobilie in Aschaffenburgs bester Wohnlage mit großer Sicherheit Begehrlichkeiten wecken wird, denn das offene Wohnkonzept bietet Freiheit und Weite in der Raumgestaltung, indem es die verschiedenen Bereiche des Wohnraums nahtlos miteinander verbindet. Die Abwesenheit von Wänden und Türen ermöglicht einen ungehinderten Fluss zwischen Küche, Essbereich, Wohnzimmer und dem Zugang zum Garten, was ein ungeahntes Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit bietet. Die hochwertige Ausführung welche von der bereits installierten Einbauküche, über die Leuchten und Vorhänge, bis hin zum fertig angelegten Außenbereich, macht es schwer sich nicht sofort heimisch zu fühlen. Die großzügigen Terrassen im Erdgeschoss und deren kleinere Geschwister im Ober- und Dachgeschoss, auf welchen sich bei aufgehender Sonne der erste Kaffee oder Tee des Tages genießen lässt... einmalig! Sie haben Freude daran dieses Musterbeispiel für Wohnkultur in exzellenter Lage besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Részletes felszereltség

- + modernste Luftwärmepumpe mit dezentraler Wohnraumlüftung
- + Mauerwerk aus Poroton Ziegel TS9 Thermoplan
- + 5.000 Liter Regenzisterne im Garten
- + vormotierte Leuchten in allen Räumen inklusive
- + Wellenvorhänge in dezemtem Weiß inklusive
- + hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten inklusive
- + Duschabtrennung und Badmöbel inklusive
- + elektrische Aluminium-Röllläden und Raffstoreanlagen
- + großzügige Garage inkl. Anbau mit elektrischem Hörmann Garagentor
- + u.v.m.

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Minden a helyszínr?!

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 Lauf Nähe. 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: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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