

Aschaffenburg

## Exkluzív ikerház kiváló helyen – Lakás Schönbuschban

VP azonosító: 25007008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 334 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

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

VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Áttekintés

VP azonosító	25007008
Hasznos lakótér	ca. 180 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2025
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló

Vételár	795.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstücksanteil
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Az ingatlan



**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.

**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.aschaffenburg

**VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Az első benyomás

Közvetlenül a sportlétesítmények mellett, a Schönbusch-Allee f utcáján található ez a gyönyörű telek, ahol egy tervezett ikerház található, és várja új tulajdonosait. A modern építészeti kiváló minőségű jellemzők és a kiváló elhelyezkedés kombinációja egyedülálló lehetőséget kínál az igényes vásárlók számára. Árak áttekintése: + Ház a telek részarányával együtt: 795 000 euró, a mellékköltségek, festés, padlóburkolás (a fürdőszobák kivételével), földmunkák stb. nélkül. Jellemzők: + Hatékony kettős szivattyú a fenntartható és költséghatékony fűtéshez + Energiahatékonyság a GEG 2024 szerint – fenntartható, modern és jövőbiztos + Masszívan megépített lépcsők a maximális stabilitás és tartósság érdekében + Kiváló minőségű elektromos szerelés a Gira által a maximális lakhatási kényelem érdekében + Kb. 160 m<sup>2</sup> lakóterület. Érdekl, hogy többet megtudjon erről az ígéretes befektetésről, a benne rejlő lehetőségekkel és varázssal? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Részletes felszereltség

### Ausstattungsmerkmale:

- + ca. 160 qm Wohnfläche
- + inkl. Bodenplatte
- + Doppel-Wärmepumpe
- + GEG 2024
- + massive Treppen
- + Gira-Schalter
- zzgl. Ausbaukosten des Studios im Spitzboden
- ohne Baunebenkosten, Maler, Erdarbeiten und Böden außerhalb der Bäder

### Merkmale des Bebauungsplanes:

- + allgemeines Wohngebiet
- + Grundflächenzahl 0,4
- + Geschossflächenzahl 0,6
- + ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss (als zusätzliches Vollgeschoss)
- + 27° bis 52° Dachneigung
- + nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Minden a helyszínról

Der Aschaffener Stadtteil Nilkheim steht auf historischem Boden. Einst befand sich hier in westlicher Richtung das Dorf Nilkheim. Die Dionysiuskirche in diesem Ort wurde um das Jahr 711 eingeweiht. In den Kriegswirren des 16. Jahrhunderts verfiel der Ort, die Kapelle und der Nilkheimer Hof blieben erhalten.

Heute ist Nilkheim ein moderner Stadtteil mit ausgedehnten Gewerbeflächen, wiedergegründet im 20. Jahrhundert. Nilkheim profitiert von seiner günstigen Lage: Zwischen dem einzigartigen Landschaftspark Schönbusch und dem Main gelegen, ergibt sich wie von selbst eine Runde um den Ort. Sie verbindet die Schönheiten einer Garten- und einer Flusslandschaft mit moderner Industriearchitektur. (Quelle: <https://www.spessartprojekt.de>)

Aschaffenburg selbst, auch das bayerische Nizza genannt, ist durch das milde Klima, die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und die lebendige Kultur- und Gastronomievielfalt weit über die Grenzen hinaus bekannt.

In Bezug auf die Wohnqualität steht die Kreisstadt am Untermain ganz oben auf der Wunschliste vieler Immobiliensucher. Eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Shoppingmöglichkeiten, alle wichtigen Schularten sowie eine moderne Fachhochschule steigern die Attraktivität dieses Oberzentrums in der Region.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in etwa einer Minute erreicht. Zur Mainpromenade und zum Park Schönbusch gelang man in ungefähr zehn Minuten. Supermärkte, Ladengeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten u. v. m. sind in der Umgebung bequem zu erreichen. Bis zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten mit dem Auto.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A3 Frankfurt/Würzburg sowie die A45 Gießen/Hanau. Somit ist die zügige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet mit dem Flughafen Frankfurt gewährleistet. Es existiert ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Der Naturpark Spessart ist mit dem PKW in weniger als einer viertel Stunde zu erreichen.

**VP azonosító: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## További információ / adatok

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

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: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## 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)