Aschaffenburg – Stadtmitte

Id tlen villa kiváltságos he en

VP azonosító: 25007037



VÉTELÁR: 3.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 494.81 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2338 m²

Azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Áttekintés

VP azonosító	2500703	Vételár	3.950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 494.81 m	Ház	Villa
Teto formája	Csonka kontyte	Jut	Vev?i jutalék 3,57 % (áfával) a közokiratba foglalt vételár után
Szobák	8		
Hálószobák	4	Modernizálás / lújítás	2007
Fürdoszobák	3		
Építés éve	1984	A gatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetoségek	4 x Felszíni parkolóhely A Garázs	Kivit si módszer	Szilárd
		Felszeren	Terasz, Erkély

Ingatlanazonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

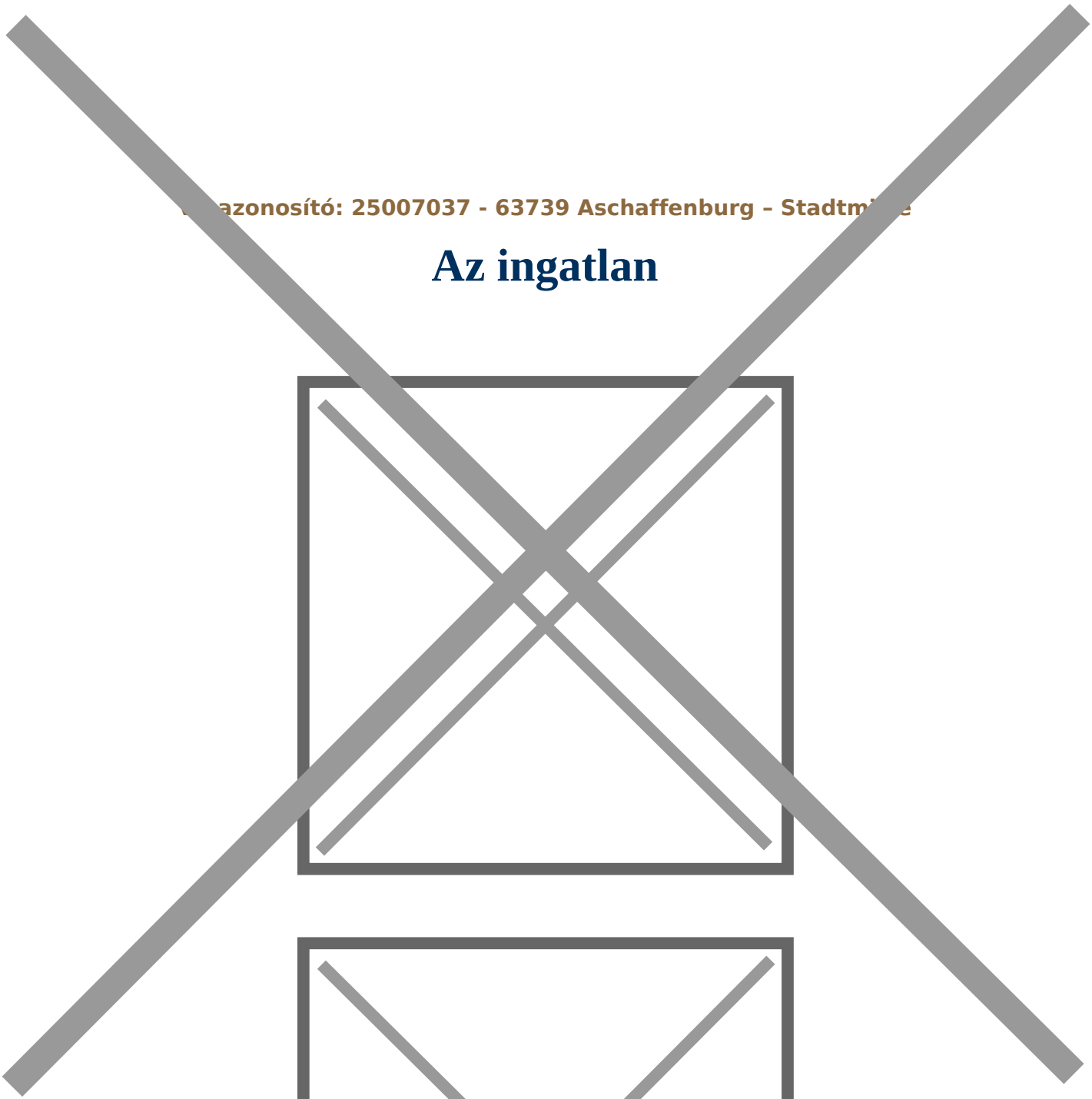
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	137.99 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Fűtési év az energiatanúsítvány szerint	1984

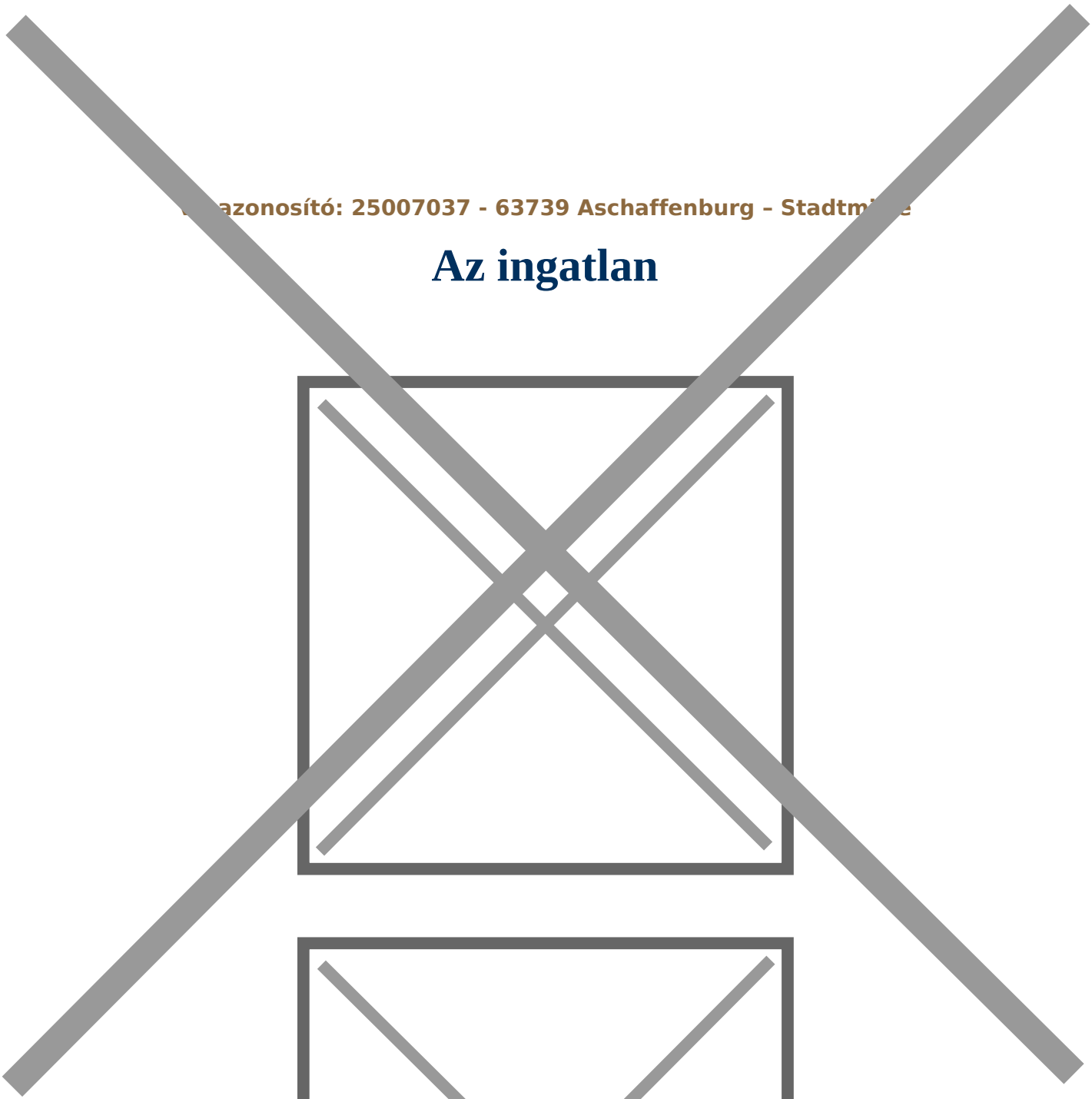
azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

Az ingatlan



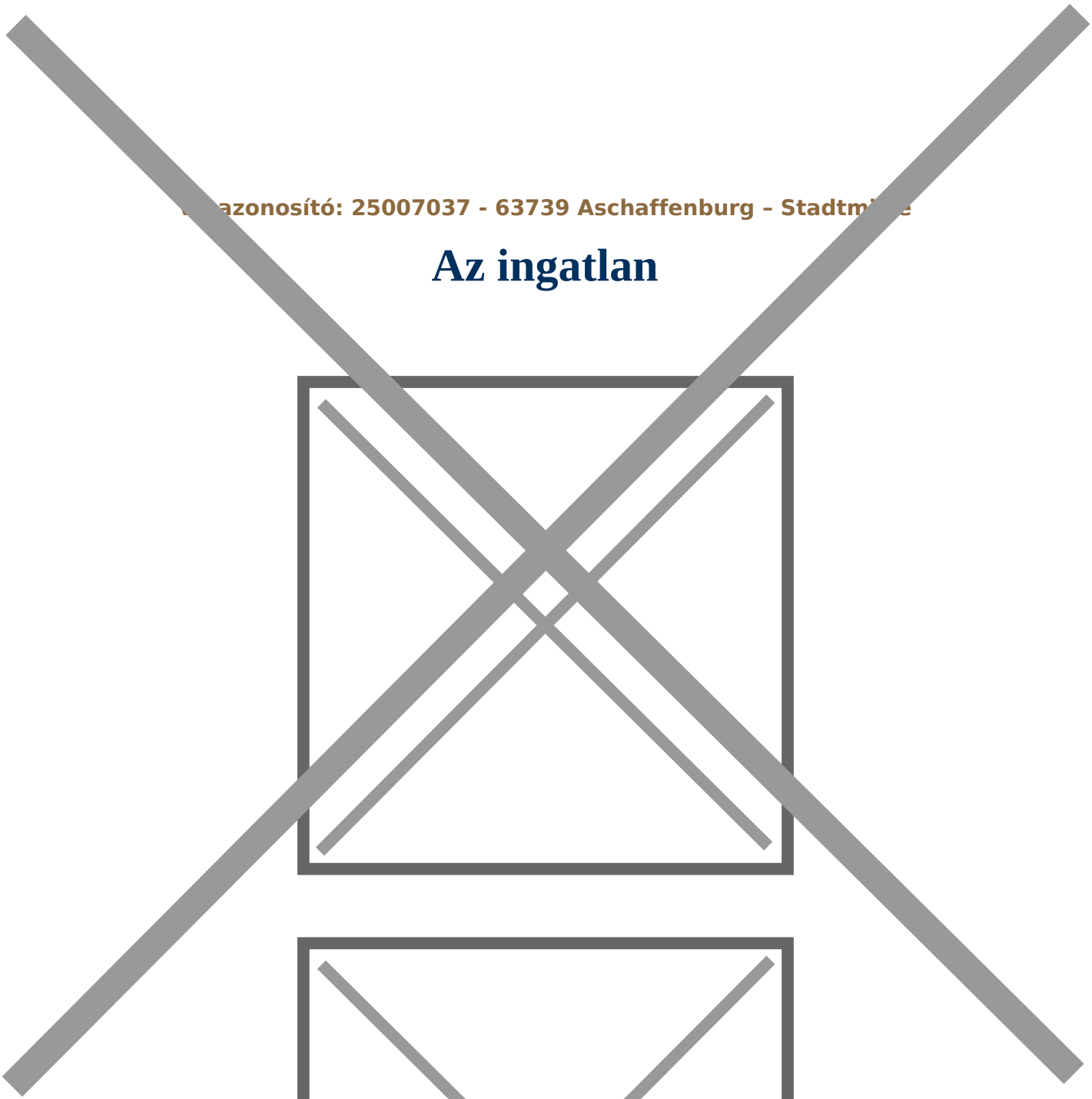
azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

Az ingatlan



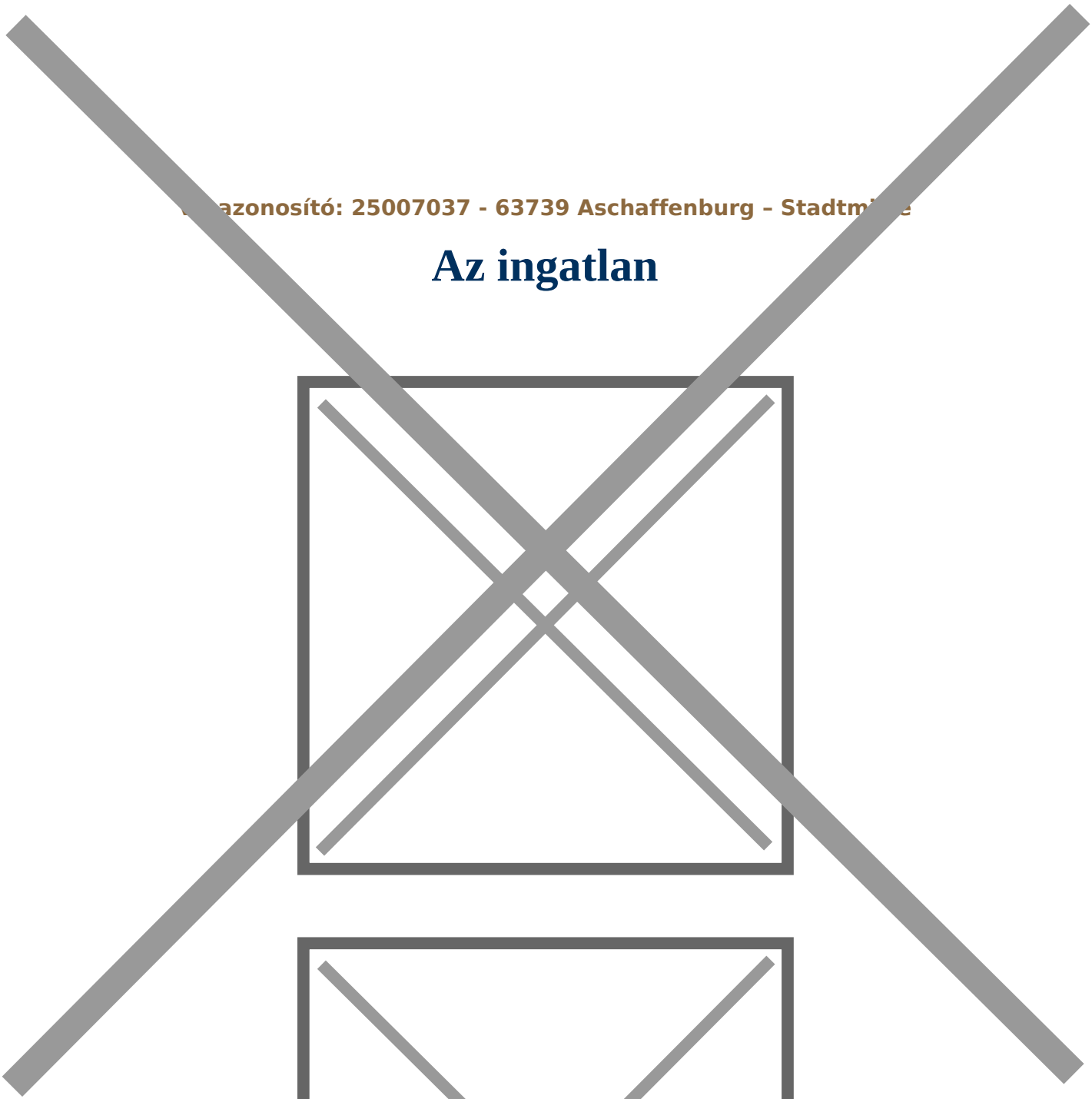
azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

Az ingatlan



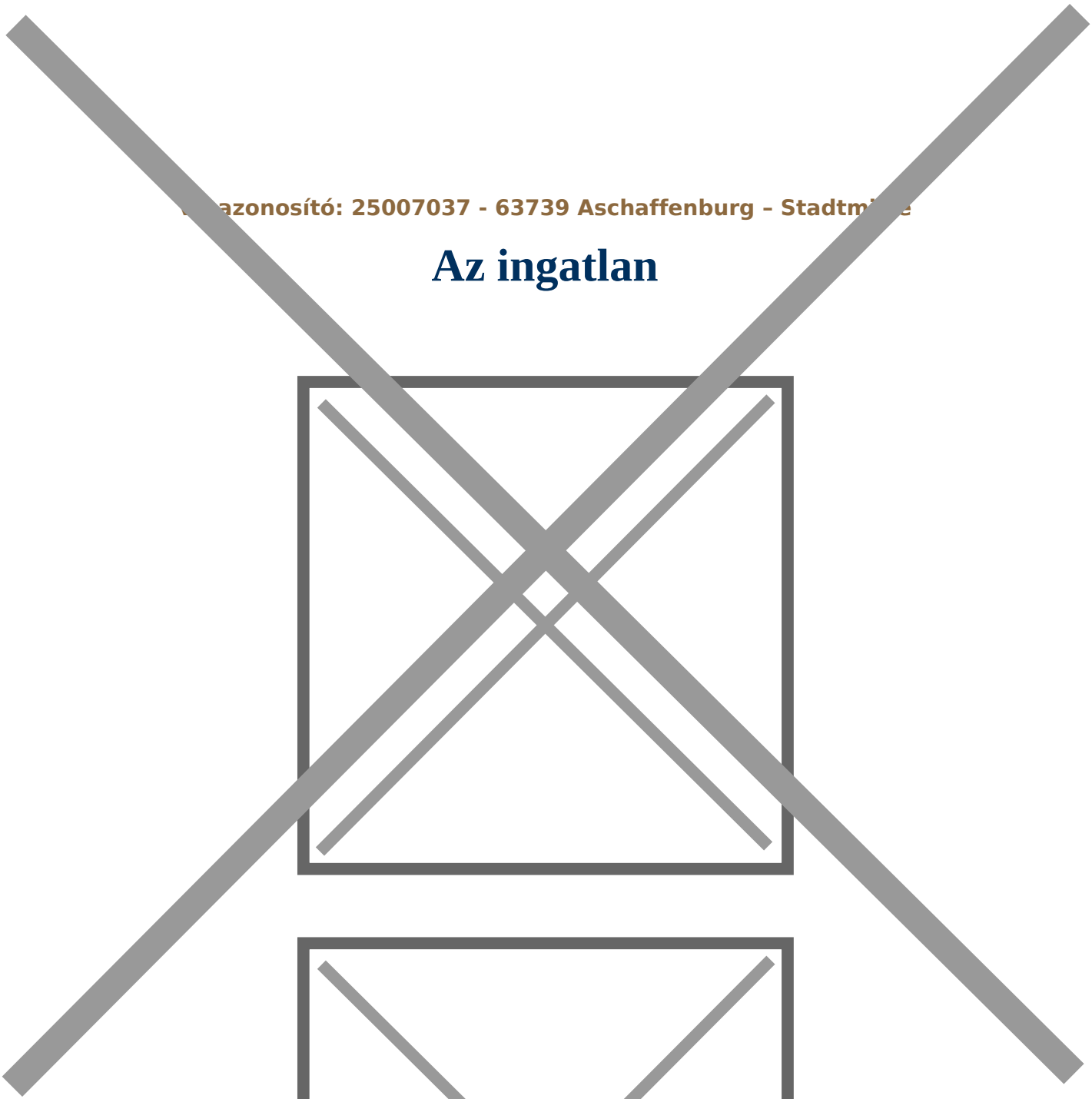
azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

Az ingatlan



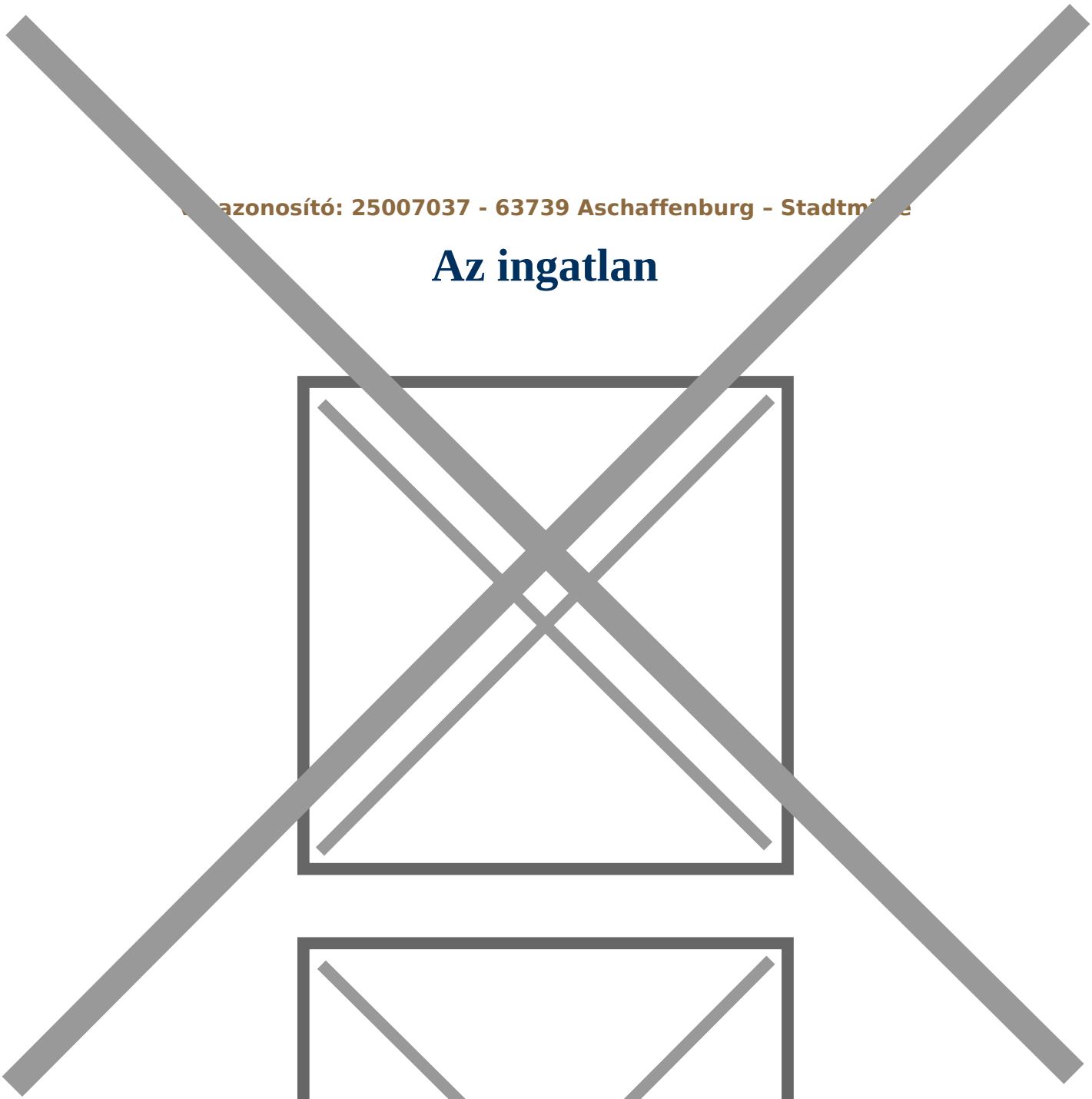
azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

Az ingatlan



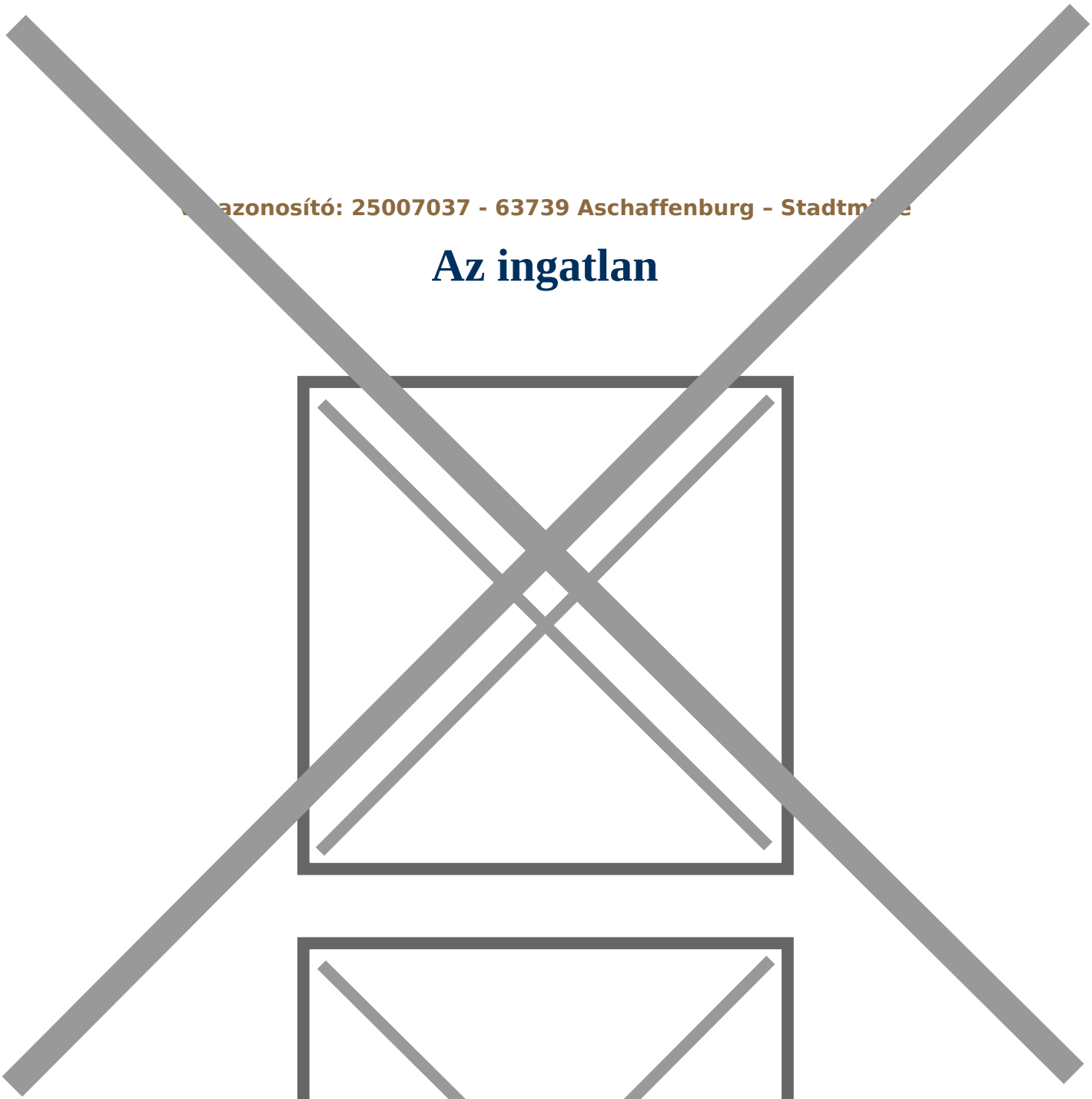
azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

Az ingatlan



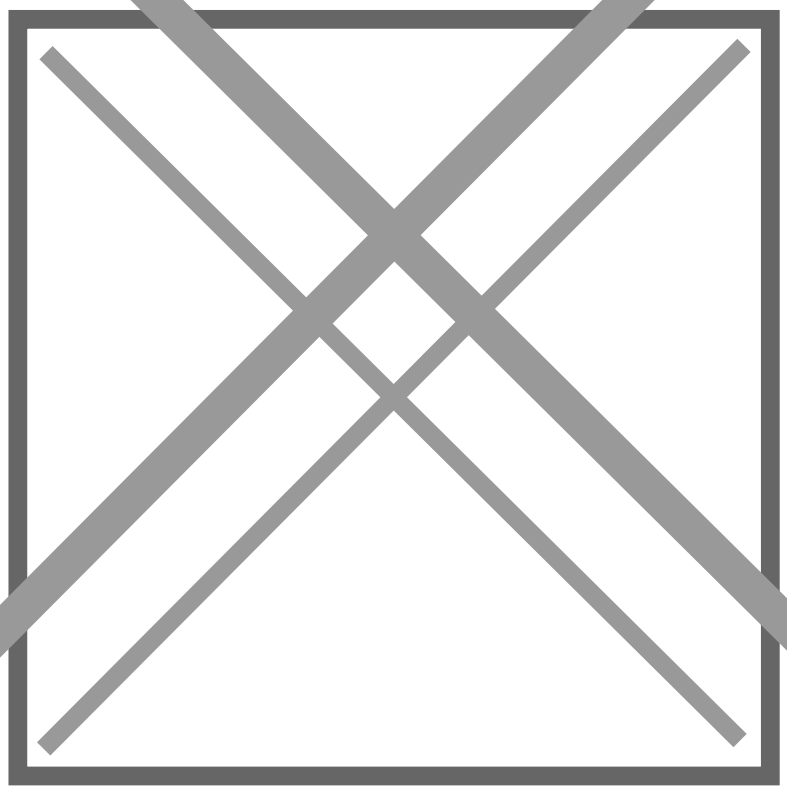
azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

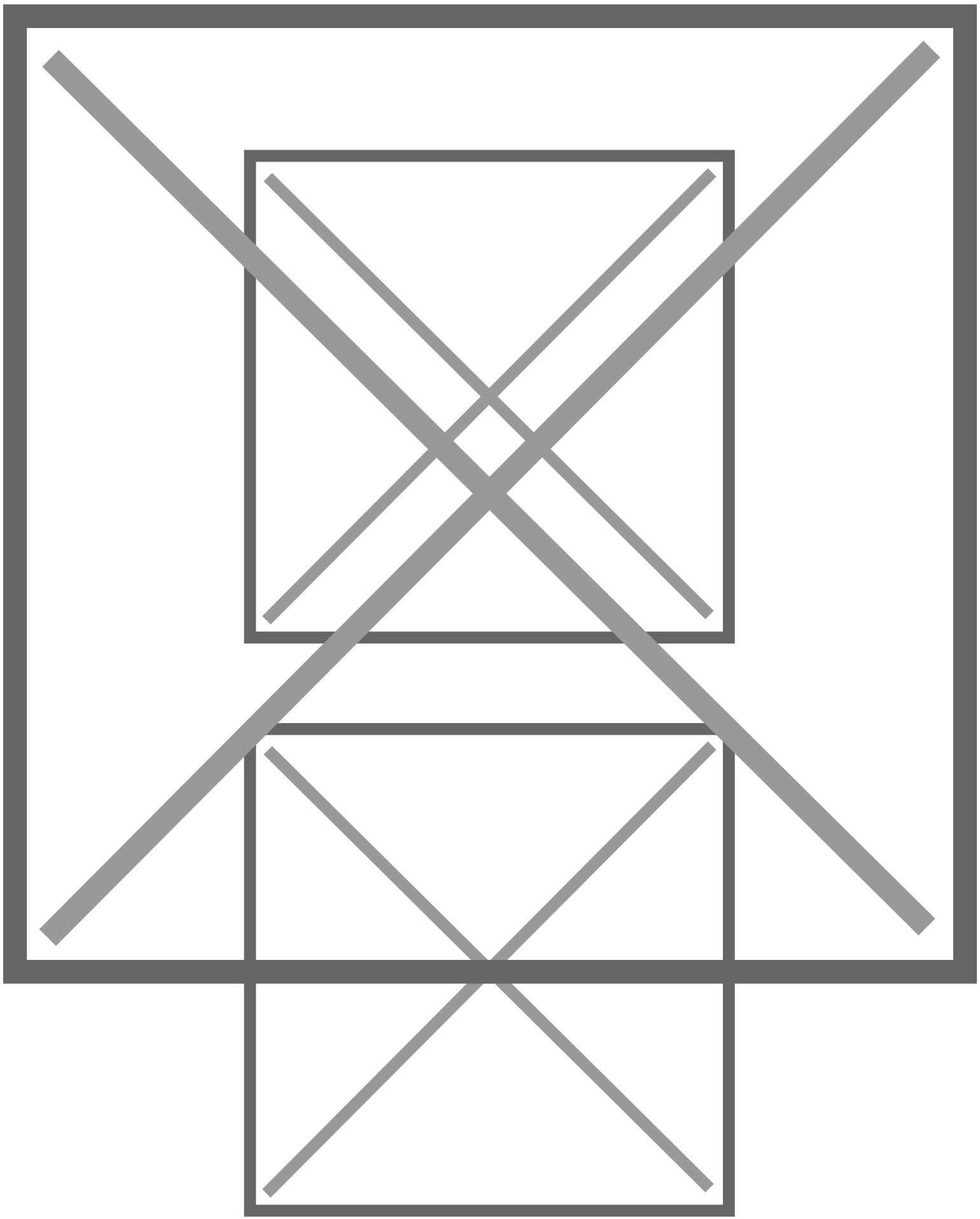
Az ingatlan

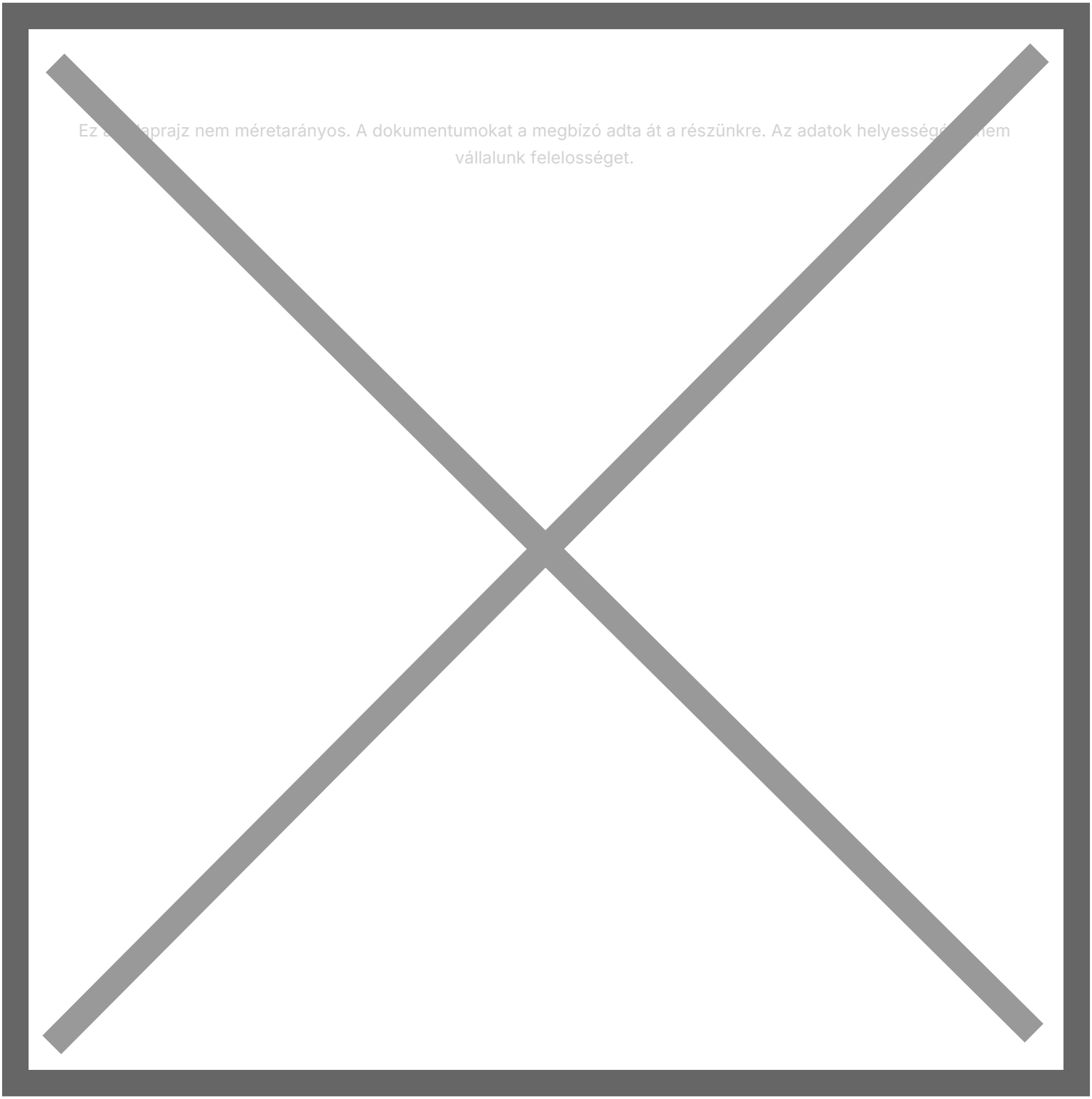


azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

Alaprajzok







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

Azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az elso benyomás

Ez a kivételes, 1984-ben épült villa kizárólag egy privát kocsifelhajtón keresztül közelítheto meg, és magas fokú magánéletet, teret és életminoséget kínál. Körülbelül 500 m²-es lakóterülettel rendelkezo, építészetileg kifinomult ingatlan letisztult vonalaival, kiváló anyagaival és idotlen eleganciájával lenyugöz le. Egy több mint 2300 m²-es, parkosított birtokon megbúvó, páratlan magánéletet kínál meg – boséges teret biztosítva a személyes kifejezéshez és az exkluzív lakhatási igények kielégítéséhez. A lenyugözo eloszoba tágasságot és stílust áraszt, amely világos nappali terekbe vezet. A nyitott teru nappali és étkezo padlótól a mennyezetig éro ablakfelületekkel büszkélkedhet, amelyek lélegzetelállító kilátást nyújtanak a környezo vidékre. A déli fekvésu tájolás meleg és hívogató hangulatot teremt, zökkenomentesen ötvözve a belso és külso tereket. Az elrendezés egyszerre átgondolt és funkcionális: Négy tágas szoba áll rendelkezésre hálószobaként, irodaként vagy vendégszobaként – mindegyik a legnagyobb kényelmet és stílusos megjelenést kínálja. Három kiváló minoségu fürdoszoba lenyugözo elegáns anyagokkal, harmonikus dizájnkoncepcióval és exkluzív berendezési tárgyakkal. A modern gázüzemu kondenzációs kazán a kényelmes padlófutéssel együtt kellemes beltéri klímát és hatékony energiafelhasználást biztosít egész évben. Elegáns márványpadló, igényes bútorok és egységes világítási koncepció hangsúlyozzák az ingatlan exkluzív jellegét. A birtok kifogástalan állapotban van, és azonnal beköltözheto – felújítási munkálatok nélkül. A külso területek szépen parkosított kertekkel, tágas teraszokkal és fedett ülosarokkal rendelkeznek, amelyek a nap bármely szakában új perspektívákat kínálnak a lélegzetelállító 270°-os panorámára. Ebben az exkluzív villában páratlan minoségu környezetben élvezheti a teljes nyugalmat és magánéletet. Az esztétika, a magánélet és a funkcionalitás tökéletes szimbiózisa ritka lehetoséggé teszi ezt az ingatlant az igényes vásárlók számára. Érdekli, hogy többet megtudjon errol az ígéretes, nagy potenciállal és bájjal bíró befektetésrol? Az

Objektazonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Részletes felszereltség

+ ca. 495?m² feinste Wohnfläche
+ ca. 2.338?m² 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 Funktionsräume
+ Zufahrt über Privatstraße und Gäste-Parkplätze
+ gepflegter Zustand
+ Schlossblick
+ großes Baufenster für Erweiterungswünsche, wie z.B. eines Pools
uvm.

Azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Minden a helyszínrol

Das Objekt befindet sich a[illegible]odelsberg, der ersten Adresse in [illegible]schaffenburg. Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner aus[illegible]eichneten Infrastruktur z[illegible]ßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in [illegible]fnähe. Eingebettet [illegible]schen vier Grüngürteln ist das Klima auch im Sommer immer sehr [illegible]enehm, wom[illegible]e Lage fast schon den Charakter eines Naherholungsgebietes bietet. Herv[illegible]uhebe[illegible]nd sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, K[illegible]gärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden [illegible]der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m[illegible]n weite[illegible]Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Fr[illegible]furt/Würzbu[illegible]in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Ein[illegible]ervorragenden Eind[illegible]von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen [illegible]auf YouTube
https://www.youtube.com/[illegible]ch?v=u3Me3JaQL-w

nächstgelegene grö[illegible]Städte:
+ Seligenstadt (c[illegible]3,3 km entfernt)
Landeshaupt[illegible]dt:
+ München (ca. 341 km entfernt)
Bunde[illegible]aßen:
+ B[illegible](ca. 1,9 km entfernt)
[illegible]obahnzufahrt:
+ A3 (ca. 4,0 km entfernt)
Bahnhof:
+ Aschaffenburg (ca. 2,6 km entfernt)
Flughafen:
+ Frankfurt am Main (ca. 47,0 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.

azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtm e

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfs weis vor.
Dieser ist gültig bis 1.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 137.99 h/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Hei ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieaus ist 19
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmakl nterneh ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs 2 Geldwäsche tz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbezi ng die Identität des ragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ei nsthaftes Interesse an der chführung des Immobilienkaufvertrages steht. Hierzu ist es erforderlich, das ir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie natürliche Person handeln) – beispiels se mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Pe n benötigen wir eine Kopie des H delsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich B chtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw terlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwi ngspflicht 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

Ingatlanazonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Raub

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

von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárással

www.von-poll.com