

Aschaffenburg – Stadtmitte

## Idotlen villa kiváltságos helyen

VP azonosító: 25007037



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 494,81 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2.338 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Áttekintés

VP azonosító	25007037
Hasznos lakótér	ca. 494,81 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1984
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	Érdeklődésre
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2007
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.08.2035
Energiaforrás	Gáz

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



VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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.

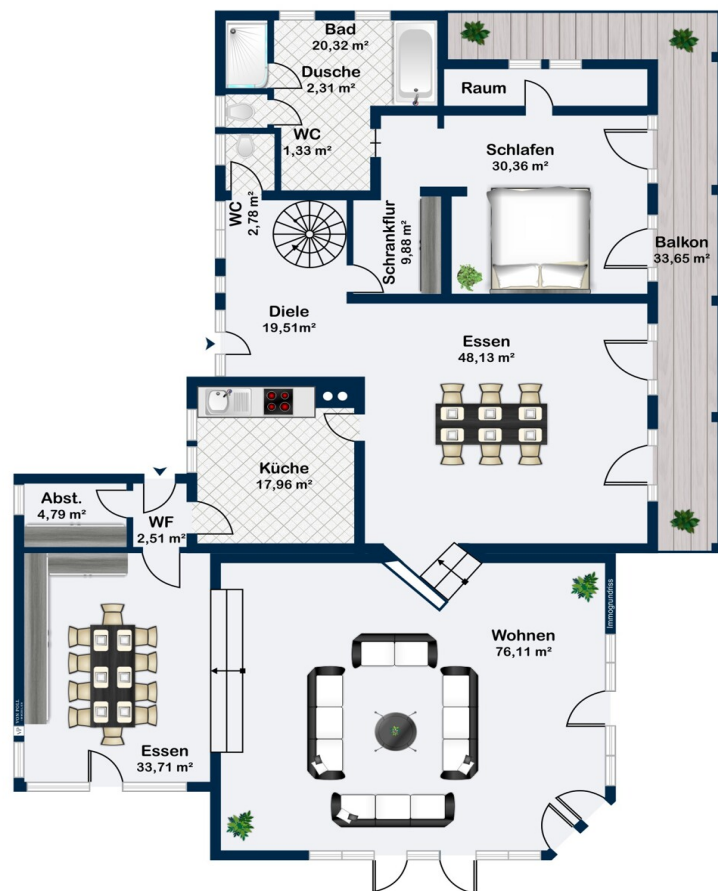
**500  
EUR**

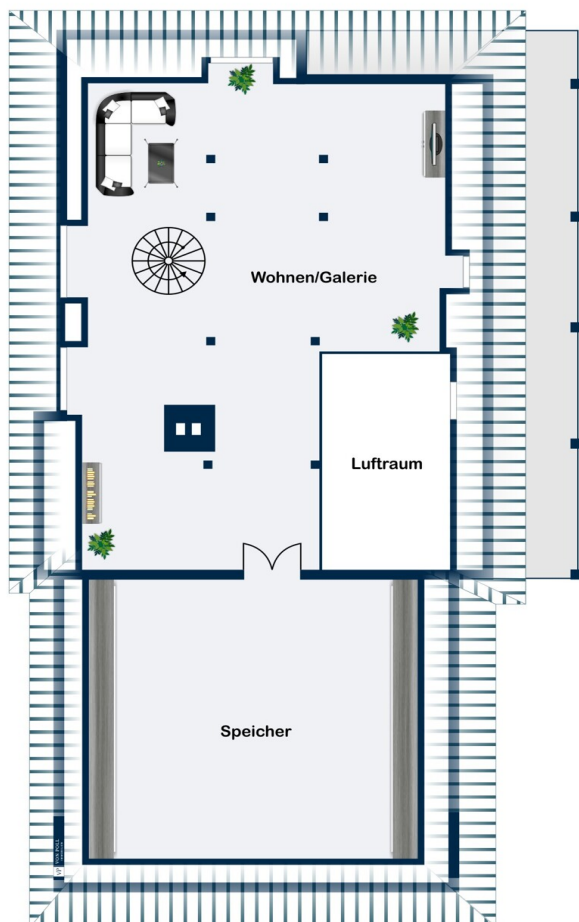
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

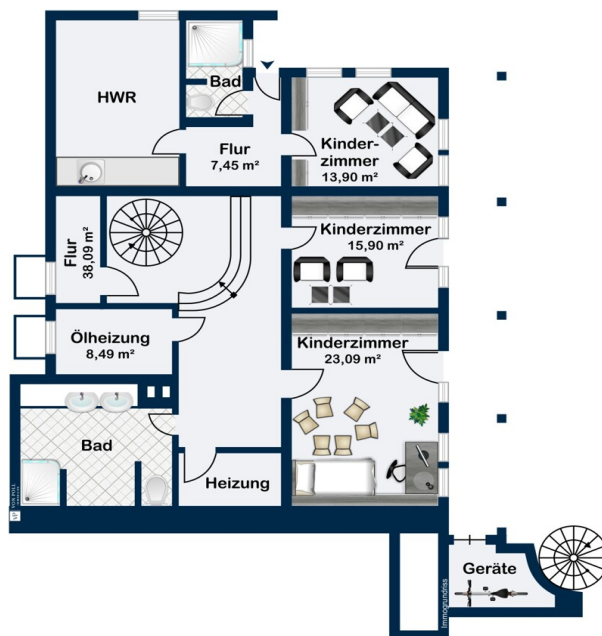
VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Alaprajzok









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

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Az első benyomás

Ez a kivételes, 1984-ben épült villa kizárólag egy privát kocsifelhajtón keresztül közelíthető meg, és magas fokú magánéletet, teret és életminőséget kínál. A körülbelül 500 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel rendelkező, építészeti és kifinomult ingatlan letisztult vonalaival, kiváló anyagaival és időtlen eleganciájával nyugodt le. Egy több mint 2300 m<sup>2</sup>-es, parkosított birtokon megbúvó, páratlan magánéletet tapasztalhat meg – bőséges teret biztosítva a személyes kifejezéshez és az exkluzív lakhatási vágyak kielégítéséhez. A lenyugózó elosztó tágasságot és stílust áraszt, amely világos nappali terekbe vezet. A nyitott tere nappali és étkező padlótól a mennyezetig érő ablakokkal büszkélkedhet, amelyek lélegzetelállító kilátást nyújtanak a környező vidékre. A délnyugati tájolás meleg és hívogató hangulatot teremt, zökkenőmentesen ötvöztetve a belső és külső 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 minőségű fürdőszoba lenyugózó elegáns anyagokkal, harmonikus dizájnkoncepcióval és exkluzív berendezési tárgyakkal. A modern gázüzemű kondenzációs kazán a kényelmes padlófűtéssel 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 beköltözhető – felújítási munkálatok nélkül. A kültéri 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 minőségű környezetben élvezheti a teljes nyugalmat és magánéletet. Az esztétika, a magánélet és a funkcionalitás tökéletes szimbiózisa ritka lehetőséggé teszi ezt az ingatlant az igényes vásárlók számára. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes, nagy potenciállal és bájjal bíró befektetésről? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Részletes felszereltség

- + ca. 495?m<sup>2</sup> fineste Wohnfläche
- + ca. 2.338?m<sup>2</sup> 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 Funktionsräumen
- + Zufahrt über Privatstraße und Gästeparkplätze
- + gepflegter Zustand
- + Schlossblick
- + großes Baufenster für Erweiterungswünsche, wie z.B. eines Pools uvm.



VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Minden a helyszínról

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>

nächstgelegene größere Städte:

+ Seligenstadt (ca. 23,3 km entfernt)

Landeshauptstadt:

+ München (ca. 341 km entfernt)

Bundesstraßen:

+ B26 (ca. 1,9 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

+ A3 (ca. 4,0 km entfernt)

Bahnhof:

+ Aschaffenburg (ca. 2,6 km entfernt)

Flughafen:

+ Frankfurt am Main (ca. 47,8 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.

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittel

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.99 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25007037 - 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)