

Goldbach

# Egy történelemmel átítatott ingatlan, készen a jövőre.

VP azonosító: 25007028



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 366,67 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.357 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach**

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

VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Áttekintés

VP azonosító	25007028
Hasznos lakótér	ca. 366,67 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	Igény szerint
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	133.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.08.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach

## Az ingatlan

### *Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?*

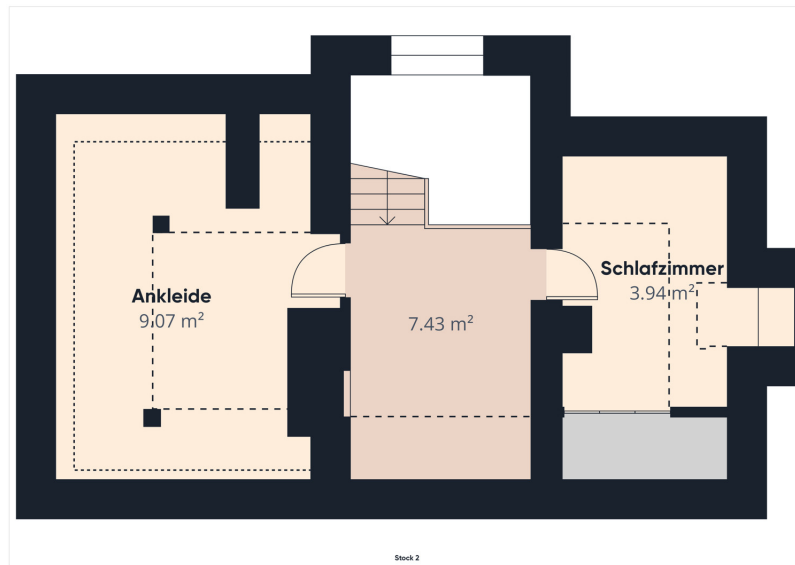


Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt  
gemeinnützige Vereine.

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.







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

**VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Az első benyomás

Ez a stílusos villa a történelmi bájt ötvözi a modern lakhatási kényelemmel – egy igazán egyedülálló ingatlan az igényes egyének számára. A ház legrégebbi része az 1930-as évekből származik, gondosan megőrzött részletei pedig történelmet és karaktert kölcsönöznek az otthonnak. Az ingatlant az 1980-as években nagylelkűen kibővítették, és azóta folyamatosan modernizálták – legutóbb 2022-ben. Az eredmény egy olyan lakóépület, amely tökéletesen ötvözi a hagyományt és a kortárs stílust. Családok, kreatív alkotók vagy szabadúszók bőséges teret találnak a körülbelül 380 m<sup>2</sup>-es lakótéren és az 1357 m<sup>2</sup>-es telken. Tíz szoba, köztük hat arányos hálószoba, rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – akár otthoni irodaként, vendégszobaként vagy privát pihenőhelyként. Két modern fürdőszoba – magas színvonalon befejezve és 2022-ben felújítva – kiegészíti a jól megtervezett alaprajzot. Technikailag minden a legmodernebb: központi világítás- és redonyvezérlés, hatékony központi fűtés, tartós anyagok és masszív konstrukció. A kültéri terület kevés karbantartást igényel, és számos lehetőséget kínál a kikapcsolódásra és a kreatív kifejezésre – a hangulatos ülősaroktól a kerti társalgóig. Akár egy nagycsaládról, elkelő lakhatásról vagy nyugodt otthoni munkavégzésről van szó: ez a villa teret, stílust és tartalmat kínál. Egy történelemmel rendelkező ház, készen a jövőre. Érdekli, hogy többet megtudjon erről az ígéretes befektetésről, amely nagy potenciállal és bájjal bír? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

**VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **Részletes felszereltség**

- + **zentrale Lage mit maximaler Privatsphäre**
- + **zwei Häuser als harmonisches Ensemble**
- + **technisch auf aktuellem Stand**
- + **exklusive Ausstattung**
- + **großzügiger, uneinsehbarer Gartenbereich mit südwestlicher Ausrichtung**
- + **Wellnessbereich mit Sauna und separater Dusche**
- + **eigene Hausbar**
- + **drei Garagen**
- + **uvm.**

**VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **Minden a helyszínrol**

**Willkommen in einer Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Natur harmonisch miteinander verbindet.**

**Eingebettet in eine charmante Umgebung in Goldbach bietet dieses Zuhause einen Rückzugsort zum Wohlfühlen – fernab vom Trubel, aber dennoch bestens angebunden.**

**Die Nachbarschaft ist geprägt von einem gepflegten Ortsbild, gewachsener Wohnstruktur und einer angenehmen Gemeinschaft. Hier lebt man naturnah, mit dem Spessart fast vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen im Grünen.**

**Trotz der idyllischen Atmosphäre ist die Anbindung hervorragend: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung oder kulturelle Angebote – alles ist schnell erreichbar. Auch Berufspendler profitieren von der Nähe zur A3 und der kurzen Distanz nach Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg.**

**Ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint: naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – für Menschen, die mehr suchen als nur ein Dach über dem Kopf.**

**VP azonosító: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.8.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 133.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
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 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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## **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)**