

Aschaffenburg – Stadtmitte

Un gioiello architettonico moderno con elevati standard di progettazione

Codice oggetto: 25007034



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 449,36 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m²

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittre

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007034
Superficie netta	ca. 449,36 m ²
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 75 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	14.37 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



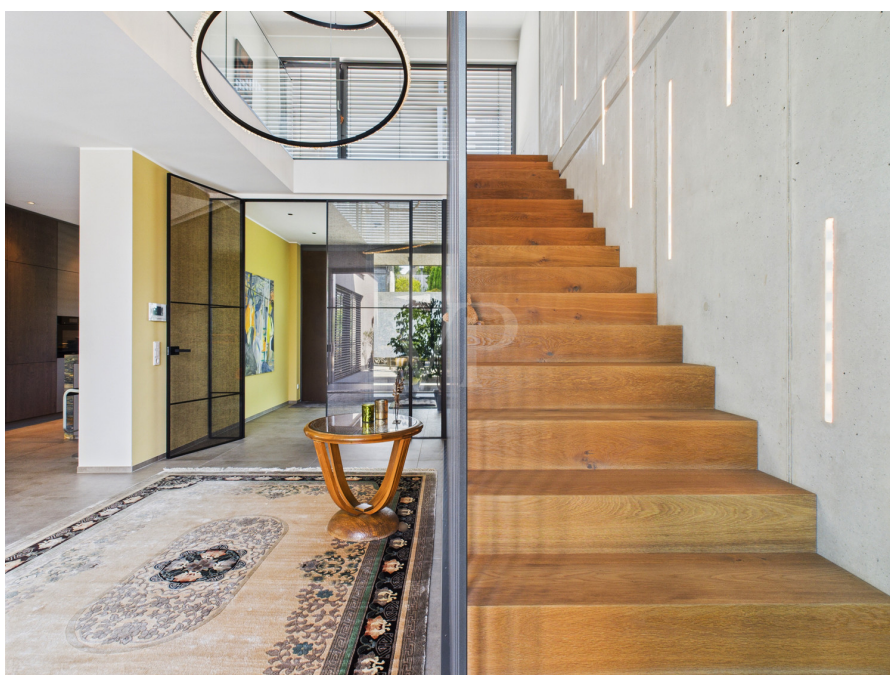
Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

La proprietà



Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà



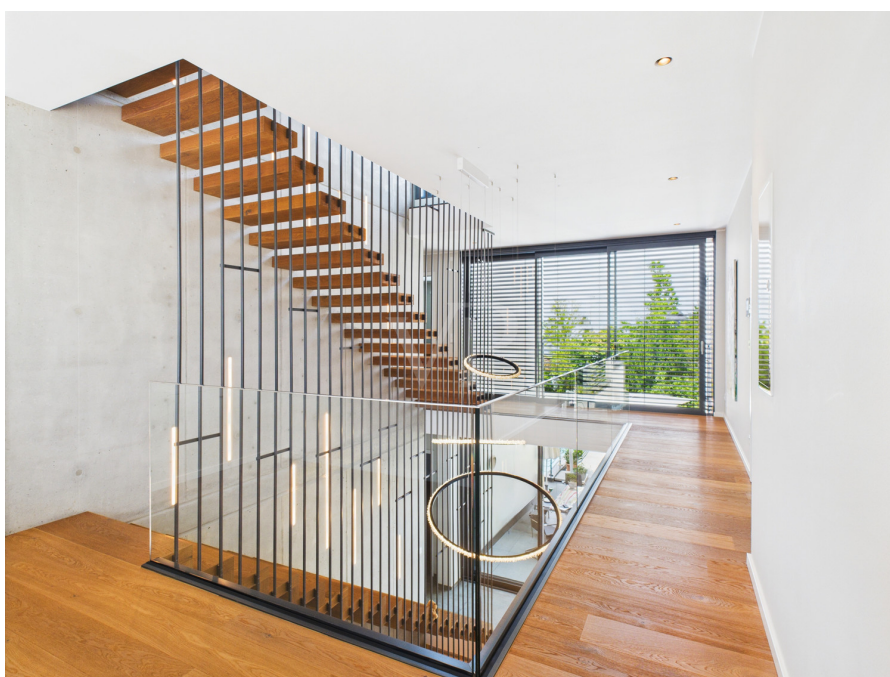
Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



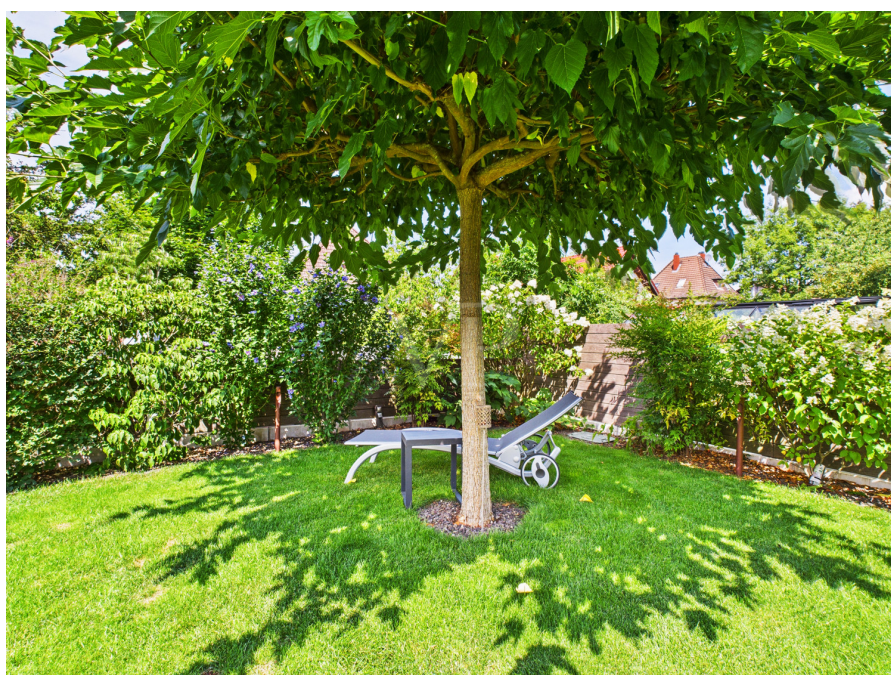
Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La proprietà



Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

La proprietà



Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Una prima impressione

Benvenuti in una casa che non lascia nulla a desiderare: un luogo dove design, discrezione e meticolosa attenzione ai dettagli si fondono per creare uno spazio abitativo senza pari. Completata nel 2021, questa proprietà non è semplicemente un edificio: è una dichiarazione architettonica di estetica, spaziosità e qualità senza compromessi. Su circa 450 metri quadrati di superficie abitabile, si dispiega un concetto di lifestyle che concepisce lo spazio non semplicemente come un'area, ma come espressione di stile e personalità. Architettura che parla, spazi che emozionano: anche la prima impressione è un segno distintivo. La zona reception si apre in modo ampio, respirando luce, aria e ampiezza: un ingresso che non si limita a invitare, ma accoglie. Ampie finestre collegano l'interno e l'esterno in un insieme armonioso, creando viste, profondità e un senso di spazio senza pari. La zona giorno e pranzo open space appare senza soluzione di continuità. Ogni vista, ogni linea è posizionata alla perfezione. La cucina, dotata di tecnologie all'avanguardia e materiali pregiati, è più di un semplice spazio per preparare i pasti. È il cuore della casa, un punto d'incontro, un palcoscenico e un rifugio allo stesso tempo. Vita familiare, cene o momenti di tranquillità con un bicchiere di vino: ogni scenario trova il suo posto qui. Alla base di tutto c'è la discreta presenza di una tecnologia sofisticata: il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole in ogni stanza, in modo discreto, efficiente e senza sforzo. Il giardino: un santuario. L'area esterna è più di un semplice giardino: è un palcoscenico verdeggianti per la vita. Progettato professionalmente, discretamente recintato, con spazio per ore di sole, conversazioni intorno al fuoco o serate estive all'aperto. Due garage doppi completano elegantemente il quadro generale. Questa proprietà è fatta per chi non cerca solo la qualità, ma la pretende. Per chi non ha bisogno di spazio, ma lo crea. Per le famiglie che non vogliono solo vivere, ma prosperare davvero. Il lusso non è rumoroso. È silenzioso, premuroso e raro. Questa casa è un posto del genere. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento con il suo notevole potenziale e fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di sentirti!

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Dettagli dei servizi

- + ca. 450?m² feinste Wohnfläche
 - + ca. 794?m² Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
 - + 9 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 4 Bäder| Wellnessbereich
 - + offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
 - + Gaskamin im Wohnbereich
 - + Fußbodenheizung in allen Räumen
 - + großzügiger Garten mit Süd-/West-Ausrichtung
 - + zwei Doppelgaragen inkl. Außenstellplätzen
 - + klimatisierter Weinkeller
 - + 9 x 4 Meter großer Pool mit Sport-Gegenstromanlage und Rollabdeckung
 - + 10.000 Liter Regenwasser Zisterne
 - + Photovoltaik
 - + drei Energiespeicher mit insgesamt 40 kW
 - + Energieeffizienz A+
- uvm.

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Tutto sulla posizione

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>

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 14.37 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Codice oggetto: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com