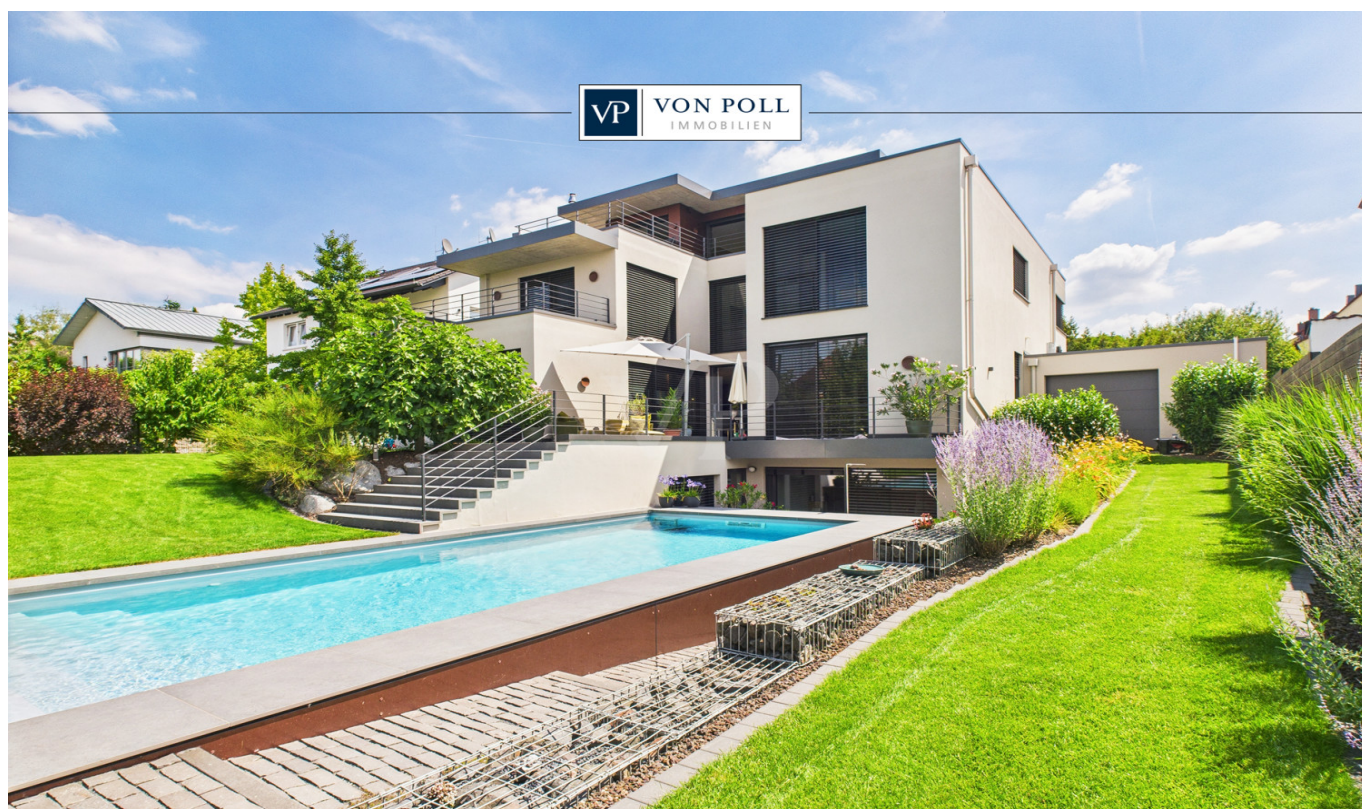


Aschaffenburg – Stadtmitte

Modernes Architekturjuwel mit Designanspruch

CODICE OGGETTO: 25007034



PREZZO D'ACQUISTO: 4.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 449,35 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 – Stadtmitte

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007034
Superficie netta	ca. 449,35 m ²
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	4 x Garage

Prezzo d'acquisto	4.500.000 EUR
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. 211 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	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.07.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Diagnosi 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 – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



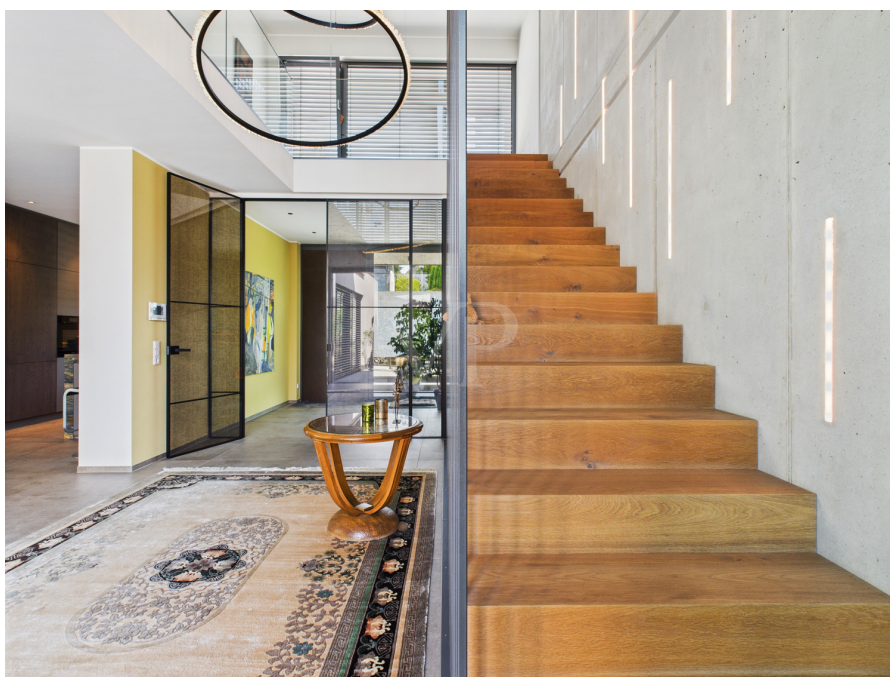
CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



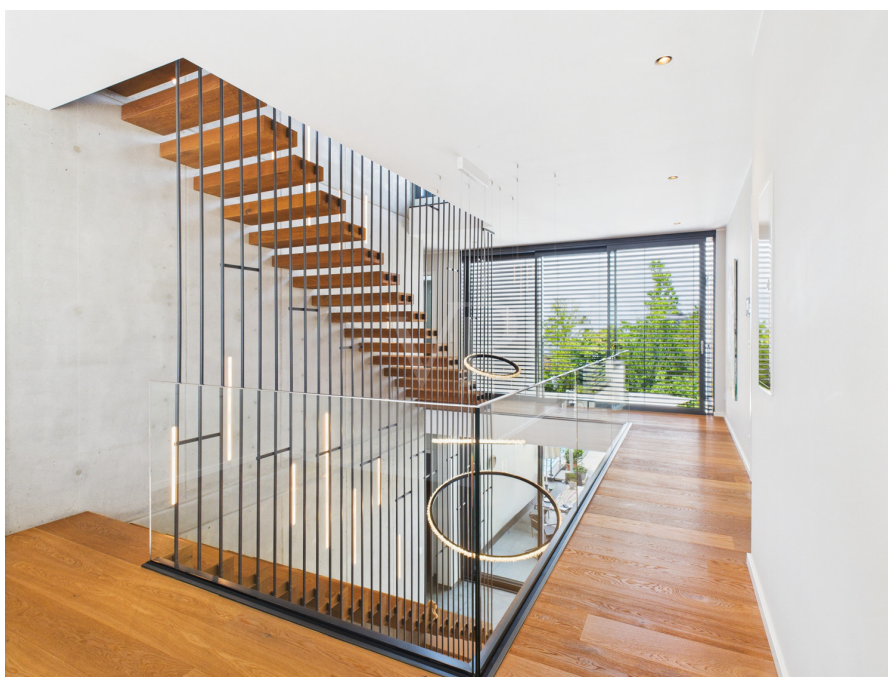
CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

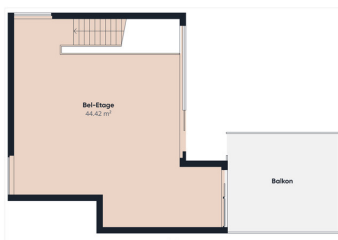
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

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

Willkommen in einem Zuhause, das keine Wünsche offen lässt – einem Ort, an dem Design, Diskretion und Detailverliebtheit zu einem Lebensraum verschmelzen der seinesgleichen sucht.

Dieses im Jahr 2021 vollendete Anwesen ist nicht einfach ein Gebäude – es ist ein architektonisches Bekenntnis zu Ästhetik, Großzügigkeit und kompromissloser Qualität. Auf etwa 450m² Wohnfläche offenbart sich ein Lebenskonzept, das Raum nicht nur als Fläche versteht, sondern als Ausdruck von Stil und Haltung.

Architektur, die spricht – Räume, die berühren:

Bereits der erste Eindruck ist ein Statement: Der Empfangsbereich öffnet sich weit, atmet Licht, Luft und Weite – ein Entrée, das nicht einlädt, sondern willkommen heißt. Große Fensterflächen verbinden Innen und Außen zu einer harmonischen Einheit, schaffen Durchblicke, Tiefe und ein unvergleichliches Raumgefühl.

Der offene Wohn- und Essbereich wirkt wie aus einem Guss. Jeder Blick, jede Linie sitzt. Die Küche – ausgestattet mit modernster Technik und feinsten Materialien – ist mehr als ein Ort der Zubereitung. Sie ist Mittelpunkt, Treffpunkt, Bühne und Rückzugsort zugleich. Familienleben, Dinnerpartys oder stille Momente mit einem Glas Wein – hier findet jedes Szenario seinen Platz.

Über allem liegt die leise Präsenz durchdachter Technik: Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in jedem Raum, unauffällig, effizient und selbstverständlich.

Der Garten: Ein Refugium

Der Außenbereich ist mehr als ein Garten – er ist eine grüne Bühne für das Leben. Professionell gestaltet, diskret eingefasst, mit Platz für Sonnenstunden, Gespräche am Feuer oder Sommerabende unter freiem Himmel. Zwei Doppelgaragen runden das Gesamtbild elegant ab.

Dieses Anwesen ist gemacht für Menschen, die Qualität nicht suchen, sondern erwarten. Für Persönlichkeiten, die Raum nicht brauchen – sondern ihn gestalten. Für Familien, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

Luxus ist nicht laut. Er ist leise, durchdacht – und selten. Dieses Haus ist ein solcher Ort.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

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
 - + neuwertiger Zustand
 - + 9 x 4 Meter großer Pool mit 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