

Aschaffenburg

## Esclusiva casa bifamiliare in posizione privilegiata – Vivere a Schönbusch

**Codice oggetto: 25007008**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 334 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

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

**Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25007008</b>
Superficie netta	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>5</b>
Camere da letto	<b>4</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>2025</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Carport</b>

Prezzo d'acquisto	<b>795.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstücksanteil</b>
Stato dell'immobile	<b>In progetto</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune</b>

Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La proprietà



Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## La proprietà



**Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Una prima impressione

Situato direttamente adiacente agli impianti sportivi, sulla strada principale di Schönbusch-Allee, questo splendido terreno con una casa bifamiliare in progetto attende i suoi nuovi proprietari. La combinazione di architettura moderna, finiture di alta qualità e una posizione privilegiata rende questo progetto un'opportunità unica per acquirenti esigenti. Panoramica dei prezzi: + Casa inclusa quota di terreno: € 795.000 esclusi costi di costruzione accessori, tinteggiatura, pavimentazione (eccetto nei bagni), movimento terra, ecc. Caratteristiche includono: + Efficiente pompa di calore doppia per un riscaldamento sostenibile ed economico + Efficienza energetica secondo GEG 2024: sostenibile, moderna e a prova di futuro + Scale solide per la massima stabilità e durata + Impianto elettrico di alta qualità Gira per il massimo comfort abitativo + Circa 160 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento con il suo potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

## Dettagli dei servizi

Ausstattungsmerkmale:

- + ca. 160 qm Wohnfläche
- + inkl. Bodenplatte
- + Doppel-Wärmepumpe
- + GEG 2024
- + massive Treppen
- + Gira-Schalter
- zzgl. Ausbaukosten des Studios im Spitzboden
- ohne Baunebenkosten, Maler, Erdarbeiten und Böden außerhalb der Bäder

Merkmale des Bebauungsplanes:

- + allgemeines Wohngebiet
- + Grundflächenzahl 0,4
- + Geschossflächenzahl 0,6
- + ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss (als zusätzliches Vollgeschoss)
- + 27° bis 52° Dachneigung
- + nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Tutto sulla posizione

Der Aschaffenburger Stadtteil Nilkheim steht auf historischem Boden. Einst befand sich hier in westlicher Richtung das Dorf Nilkheim. Die Dionysiuskirche in diesem Ort wurde um das Jahr 711 eingeweiht. In den Kriegswirren des 16. Jahrhunderts verfiel der Ort, die Kapelle und der Nilkheimer Hof blieben erhalten.

Heute ist Nilkheim ein moderner Stadtteil mit ausgedehnten Gewerbegebäuden, wiedergegründet im 20. Jahrhundert. Nilkheim profitiert von seiner günstigen Lage: Zwischen dem einzigartigen Landschaftspark Schönbusch und dem Main gelegen, ergibt sich wie von selbst eine Runde um den Ort. Sie verbindet die Schönheiten einer Garten- und einer Flusslandschaft mit moderner Industriearchitektur. (Quelle: <https://www.spessartprojekt.de>)

Aschaffenburg selbst, auch das bayerische Nizza genannt, ist durch das milde Klima, die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und die lebendige Kultur- und Gastronomievielfalt weit über die Grenzen hinaus bekannt.

In Bezug auf die Wohnqualität steht die Kreisstadt am Untermain ganz oben auf der Wunschliste vieler Immobiliensucher. Eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Shoppingmöglichkeiten, alle wichtigen Schularten sowie eine moderne Fachhochschule steigern die Attraktivität dieses Oberzentrums in der Region.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in etwa einer Minute erreicht. Zur Mainpromenade und zum Park Schönbusch gelang man in ungefähr zehn Minuten. Supermärkte, Ladengeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten u. v. m. sind in der Umgebung bequem zu erreichen. Bis zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten mit dem Auto.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A3 Frankfurt/Würzburg sowie die A45 Gießen/Hanau. Somit ist die zügige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet mit dem Flughafen Frankfurt gewährleistet. Es existiert ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Der Naturpark Spessart ist mit dem PKW in weniger als einer viertel Stunde zu erreichen.

**Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## Ulteriori informazioni

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

**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.

**Codice oggetto: 25007008 - 63741 Aschaffenburg**

## 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)