

Aschaffenburg - Stadtmitte

# Villa senza tempo in posizione privilegiata

*Codice oggetto: 25007037*



**PREZZO D'ACQUISTO: 3.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 494,81 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.338 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25007037 - 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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25007037                          |
| Superficie netta    | ca. 494,81 m <sup>2</sup>         |
| Tipologia tetto     | a padiglione                      |
| Vani                | 8                                 |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 3                                 |
| Anno di costruzione | 1984                              |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera, 3 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 3.950.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2007                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Balcone                                                         |

**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo energetico                                    | 137.99 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.08.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1984                             |



**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## La proprietà



Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## La proprietà





**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

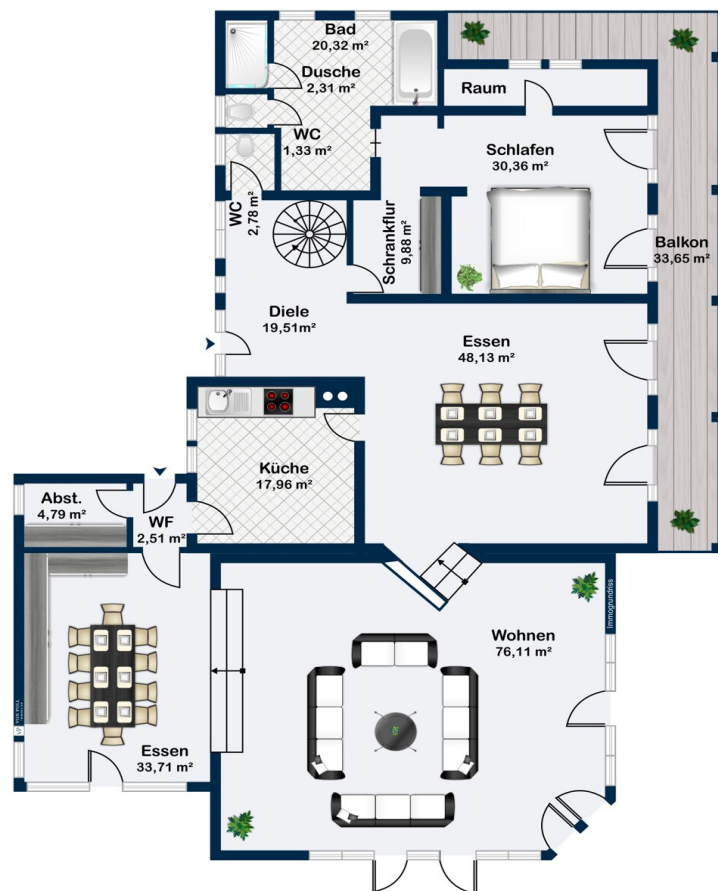
## La proprietà

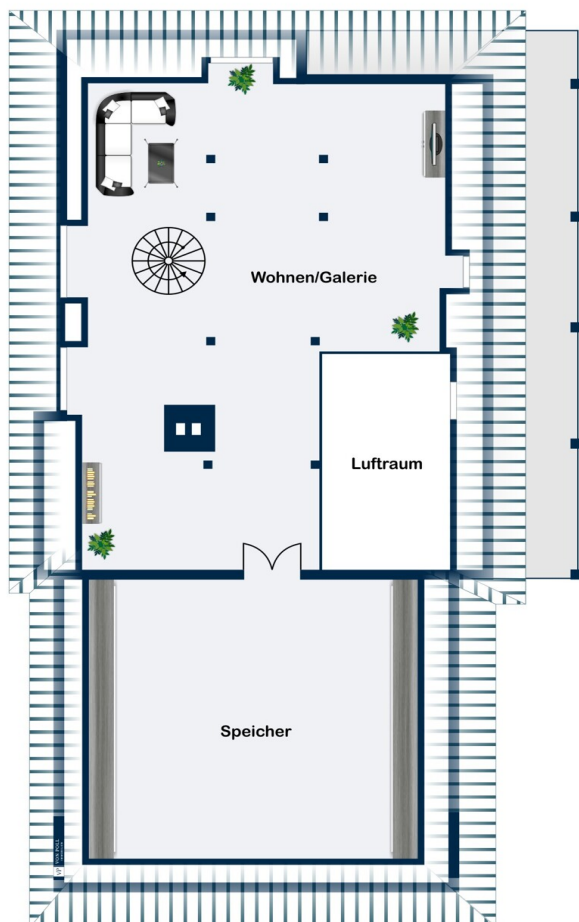


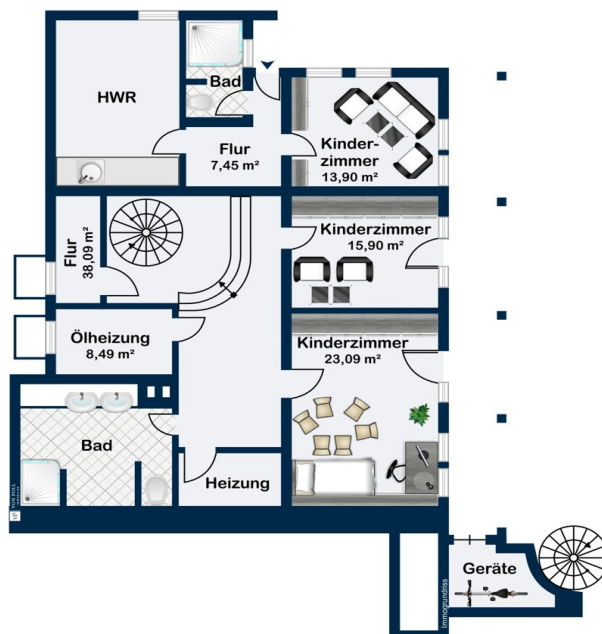


Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte

## 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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Una prima impressione

Questa eccezionale villa, costruita nel 1984, è accessibile esclusivamente tramite un vialetto privato e offre un elevato livello di privacy, spazio e qualità della vita. Con una superficie abitabile di circa 500 m², questa proprietà dall'architettura sofisticata colpisce per le sue linee pulite, i materiali pregiati e l'eleganza senza tempo. Immersa in una tenuta simile a un parco di oltre 2.300 m², godrete di una privacy senza pari, con ampio spazio per l'espressione personale e per soddisfare i vostri desideri abitativi esclusivi. L'imponente ingresso trasmette un senso di spaziosità e stile, conducendo a zone giorno inondate di luce. La zona giorno e pranzo open space vanta finestre a tutta altezza che offrono una vista mozzafiato sulla campagna circostante. L'orientamento a sud-ovest crea un'atmosfera calda e accogliente, fondendo perfettamente spazi interni ed esterni. La disposizione è al tempo stesso progettata con cura e funzionale: quattro ampie stanze sono disponibili come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti, ognuna delle quali offre un rifugio con il massimo comfort e un tocco di stile. Tre bagni di alta qualità colpiscono per i materiali eleganti, un design armonioso e finiture esclusive. Una moderna caldaia a condensazione a gas, abbinata a un confortevole riscaldamento a pavimento, garantisce un clima interno piacevole e un consumo energetico efficiente durante tutto l'anno. Eleganti pavimenti in marmo, arredi selezionati e un sistema di illuminazione armonioso sottolineano il carattere esclusivo di questa proprietà. La proprietà è in condizioni impeccabili e pronta per essere abitata immediatamente, senza alcun lavoro di ristrutturazione. Gli spazi esterni sono caratterizzati da giardini curati con cura, ampie terrazze e zone relax riparate che offrono nuove prospettive sullo spettacolare panorama a 270° in qualsiasi momento della giornata. In questa villa esclusiva, potrete godere della massima tranquillità e privacy in un ambiente di qualità ineguagliabile. La perfetta simbiosi tra estetica, privacy e funzionalità rende questa proprietà una rara opportunità per acquirenti esigenti. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e dal fascino ineguagliabile? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Dettagli dei servizi

- + ca. 495?m<sup>2</sup> feinste 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.

**Codice oggetto: 25007037 - 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>

**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.**



**Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg - Stadtmitte**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25007037 - 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](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)**