

Goldbach

Una proprietà ricca di storia, pronta per il futuro.

Codice oggetto: 25007028



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 366,67 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.357 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach**

- 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: 25007028 - 63773 Goldbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007028	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 366,67 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	10	Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1980	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	3 x Garage		

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	133.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## La proprietà

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



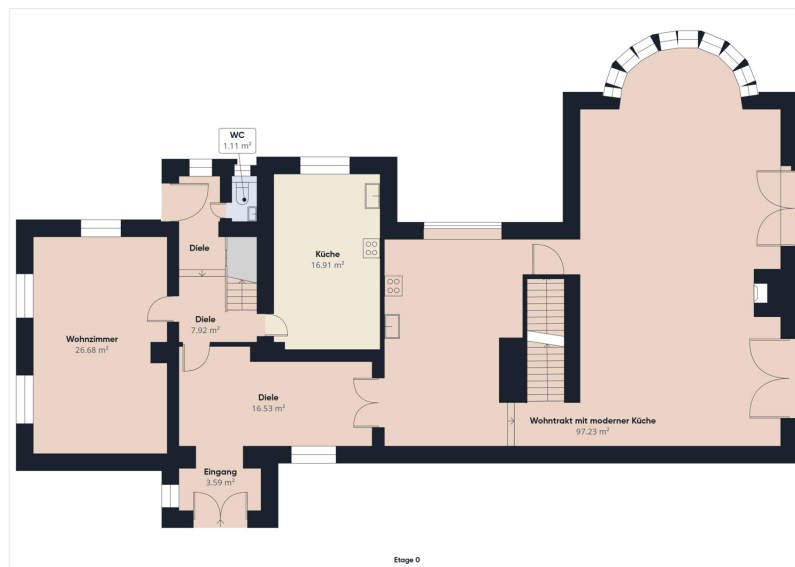
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

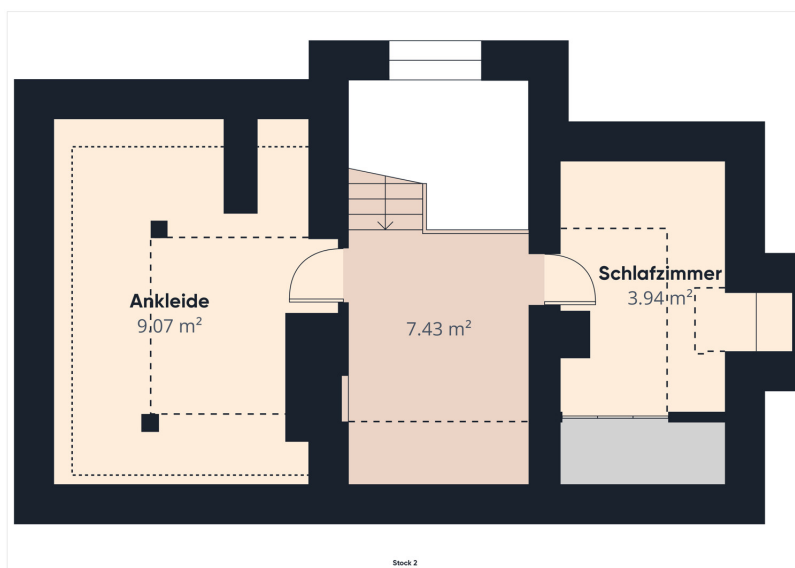
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

## 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: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Una prima impressione

Questa elegante villa coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno: una proprietà davvero unica per persone esigenti. La parte più antica della casa risale agli anni '30 e i suoi dettagli, accuratamente conservati, conferiscono alla casa storia e carattere. La proprietà è stata generosamente ampliata negli anni '80 e da allora è stata costantemente modernizzata, l'ultima delle quali nel 2022. Il risultato è un complesso residenziale che fonde perfettamente tradizione e stile contemporaneo. Famiglie, creativi o liberi professionisti troveranno ampio spazio per prosperare su circa 380 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di 1.357 m<sup>2</sup>. Dieci stanze, di cui sei camere da letto ben proporzionate, offrono opzioni di utilizzo flessibili: come ufficio, camere per gli ospiti o rifugi privati. Due bagni moderni, rifiniti con elevati standard qualitativi e ristrutturati nel 2022, completano la planimetria ben progettata. Dal punto di vista tecnico, tutto è all'avanguardia: controllo centralizzato per illuminazione e tapparelle elettriche, riscaldamento centralizzato efficiente, materiali durevoli e costruzione solida. L'area esterna richiede poca manutenzione e offre numerose opportunità per rilassarsi e creare: da un'accogliente area salotto a un salotto da giardino. Che si tratti di una famiglia numerosa, di una residenza prestigiosa o di un rilassante smart working, questa villa offre spazio, stile e sostanza. Una casa con una storia alle spalle, pronta per il futuro. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di conoscervi!

**Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Dettagli dei servizi

- + 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.

**Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach**

## 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)