

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Luxuriöses Anwesen mit herrlichem Fernblick

Objektnummer: 24007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 891 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24007027                  |
| Wohnfläche   | ca. 258,26 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1991                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.700.000 EUR                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergiebedarf            | 126.62 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.09.2034      | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuernng                 | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1991           |

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

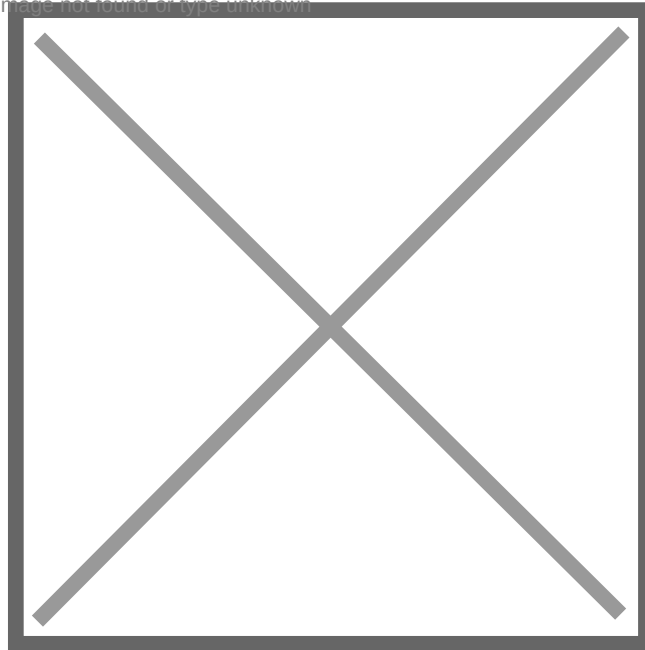
## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

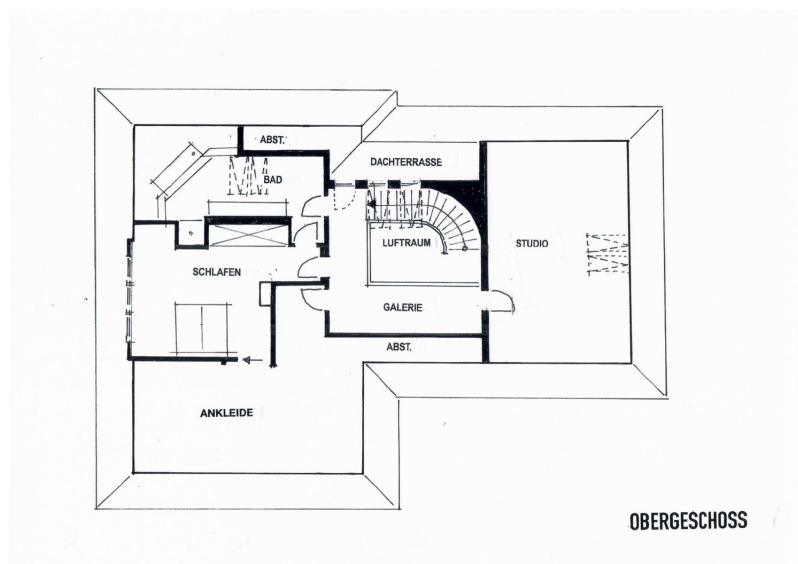
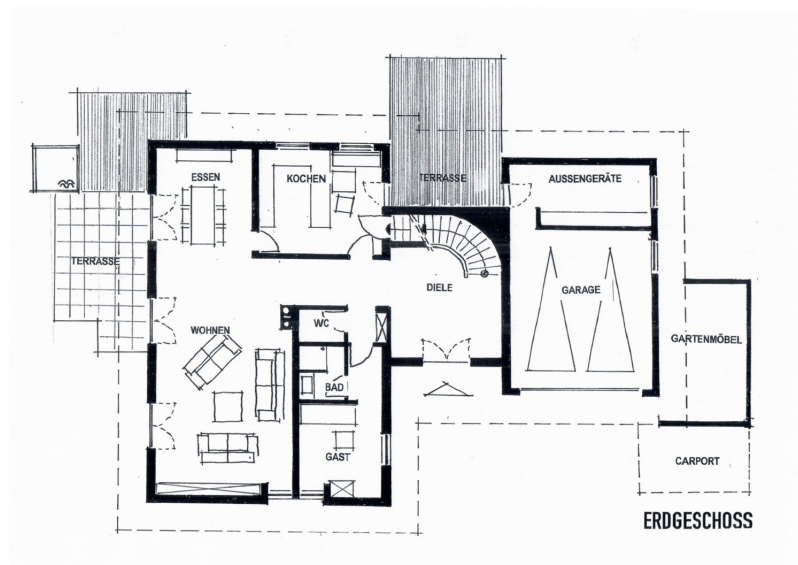
## Die Immobilie

Image not found or type unknown



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Anwesen vereint in unnachahmlicher Weise klassische Architektur mit moderner offener Grundrissgestaltung und einer exquisiten Ausstattung, welche durch fortlaufende Modernisierungen ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau bietet. Der großzügige, bis ins kleinste Detail durchdachte Garten mit mehreren Terrassen, bietet zu jeder Tages- und Jahreszeit Plätze für kleine Auszeiten aus dem Alltag. Die 1991 im Villenstil errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, die äußerst hochwertige Ausstattung, sowie zahlreichen Design-Elementen. Die Liste der Ausstattungsdetails und in den letzten Jahren umgesetzten Optimierungen macht eine textliche Umsetzung schier unmöglich, weshalb wir Ihr gesondertes Augenmerk auf die nachstehende Ausstattungsbeschreibung lenken möchten. Die perfekte Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Details, Qualität, Design und eine ruhige Wohnlage legen. 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!

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Ausstattung und Details

- 1993: Fertigstellung der Außenanlagen mit Bepflanzung und Einfriedung  
2005: Renovierung des Erdgeschosses inklusive Austausch von Türen, Bodenbelägen sowie Einbau einer Alarmanlage und Renovierung des Kellers  
2007: Neues Masterbad im Obergeschoss und Gästebad im EG, Umgestaltung der Küche inkl. hochwertiger BULTHAUP-Einrichtung  
2012: Ausstattung aller Fenster mit einem hochwertigen Textil-Sonnenschutz  
2014: Umgestaltung des Außenbereichs mit Natursteinpflaster, Edelstahl-Einfahrtstor und neuen Terrassen aus Feinsteinzeug  
2018: Komplettsanierung des Obergeschosses inkl. neuer Teppichböden, Einbauschränken und einer hochwertigen Ankleide von INTERLÜBKE  
2021: Schieferdachreinigung mit Imprägnierung sowie Erneuerung des Fassadenanstrichs  
2022: Austausch der Verglasung gegen eine zeitgemäße Isolierverglasung mit einbruchshemmendem VSG-Glas, Einbau neuer Aluminium-Haustüren von Schüco und elektrisch Alu-Schiebeläden mit verstellbaren Lamellen im Erdgeschoss.
- Exklusive Ausstattung:
- + Sanitärobjekte: Philippe Starck/Duravit im Master- und Gästebad, Design-Armaturen und hochwertige Spiegel von Antonio Lupi
  - + Küche: Moderne Bulthaup-Kochinsel, ausgestattet mit Miele- und Gaggenau-Geräten
  - + Fenster und Sonnenschutz: SCHÜCO-Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, elektrisch verstellbare Alu-Schiebeläden sowie textiler Sonnenschutz der Marke Warema
- Außenbereich:
- + großzügige Doppelgarage mit Abstellraum
  - + zusätzlicher Carport
  - + Natursteinpflaster in der Einfahrt und Edelstahl-Einfahrtstor
  - + zwei Holz-, sowie eine Terrasse mit keramischen Fliesen und Edelstahl-Wasserbecken, ideal für entspannte Stunden im Freien
  - + großzügiger Garten auf 891 qm mit einer harmonischen Bepflanzung und gepflegter Rasenfläche

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Alles zum Standort

Das Grundstück mit idealem Zuschnitt und südwestlicher Ausrichtung, liegt in einem sehr ruhigen, reinen Wohngebiet am Waldrand, auf einer Anhöhe mit Blick auf Alzenau. Diese nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.62 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Quellennachweis: Auf Wunsch des Eigentümers haben wir ausschließlich dessen Bilder zur Erarbeitung des Exposés verwendet. 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.

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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