

Aschaffenburg – Stadtmitte

Zeitlose Villa in privilegierter Lage

CODE DU BIEN: 25007037



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 494,81 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.338 m²

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittre

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007037
Surface habitable	ca. 494,81 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1984
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	Sur demande
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	137.99 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La propriété



CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La propriété



CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La propriété



CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La propriété



CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

La propriété



CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété



**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.

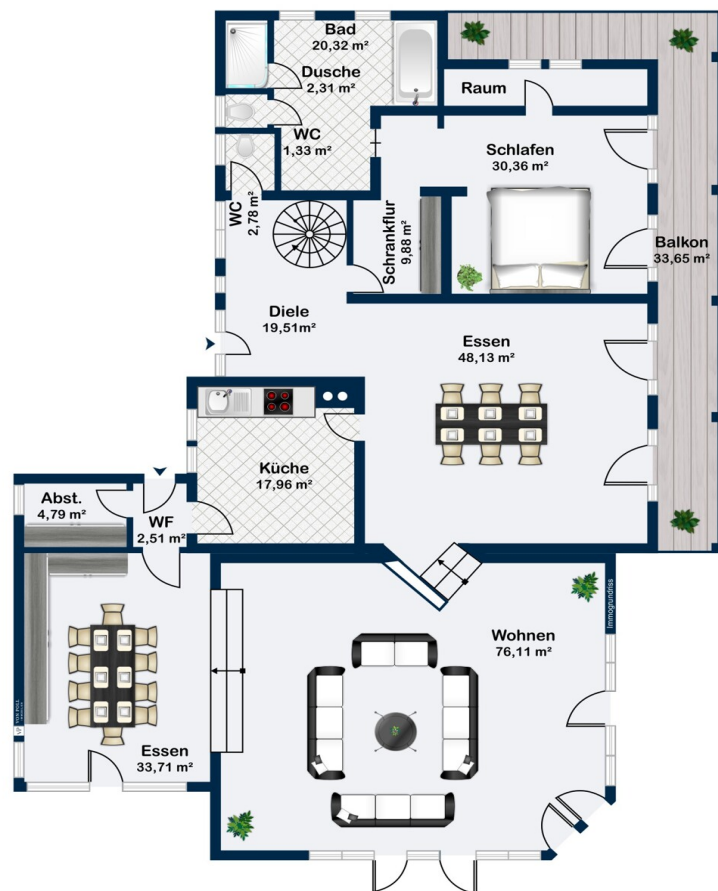
**500
EUR**

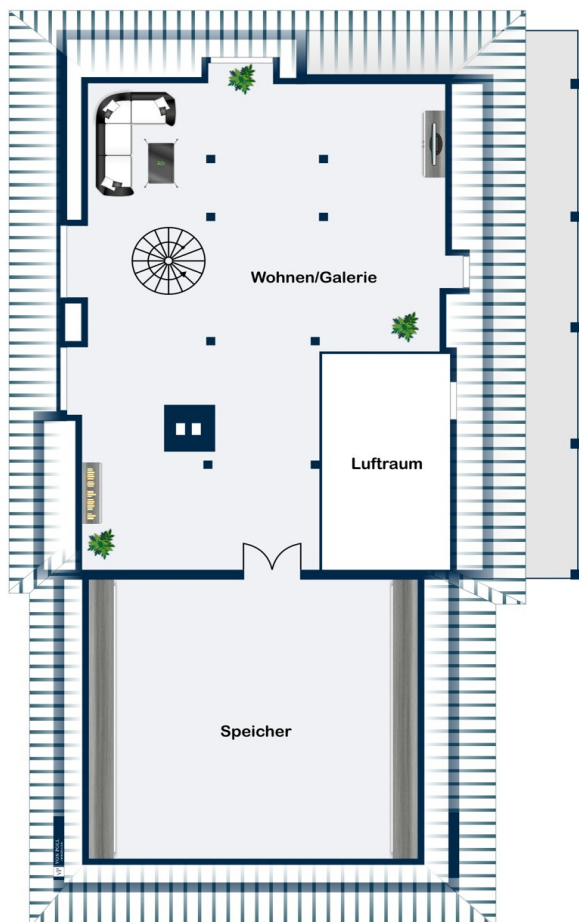
**VON POLL
IMMOBILIEN**

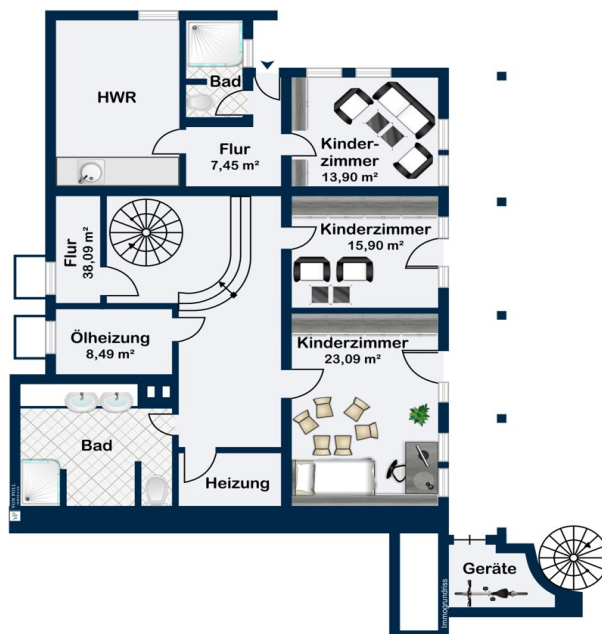
von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

Une première impression

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1984 ist ausschließlich über eine private Zufahrtsstraße zugänglich und bietet ein hohes Maß an Diskretion, Raum und Lebensqualität. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 500 m² entfaltet sich ein architektonisch anspruchsvolles Anwesen, das durch seine klare Linienführung, erlesene Materialien und zeitlose Eleganz besticht. Eingebettet in ein parkähnliches Grundstück von über 2.300 m² erleben Sie hier Privatsphäre auf höchstem Niveau – mit reichlich Raum für persönliche Entfaltung und exklusive Wohnwünsche.

Bereits das repräsentative Entrée vermittelt Großzügigkeit und Stil und eröffnet den Zugang zu lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich begeistert mit raumhohen Fensterfronten, die einen atemberaubenden Ausblick in die umliegende Natur gewähren. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für ein warmes, stimmungsvolles Ambiente und schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenraum.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional zugleich: Vier großzügige Zimmer stehen als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung – jeder Raum bietet Rückzugsmöglichkeiten mit höchstem Komfort und stilvollem Flair. Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugen durch edle Materialien, ein harmonisches Designkonzept und exklusive Armaturen.

Ein modernes Gasbrennwertsystem in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für behagliches Raumklima und effiziente Energienutzung. Edle Marmorfußböden, ausgewählte Ausstattungsdetails und ein durchgängiges Lichtkonzept unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Das Anwesen befindet sich in einem überaus gepflegten Zustand und ermöglicht einen sofortigen Einzug – ganz ohne Renovierungsaufwand. Die Außenbereiche präsentieren sich mit liebevoll angelegten Gartenflächen, weitläufigen Terrassen und geschützten Sitzplätzen, die zu jeder Tageszeit neue Blickwinkel auf das beeindruckende 270°-Panorama freigeben.

In dieser exklusiven Villa genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe und Rückzug in einer Umgebung von unvergleichlicher Qualität. Die perfekte Symbiose aus Ästhetik, Privatsphäre und Funktionalität macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für

anspruchsvolle Käufer.

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!

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Détails des commodités

- + ca. 495?m² feinste Wohnfläche
- + ca. 2.338?m² 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.

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.99 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com