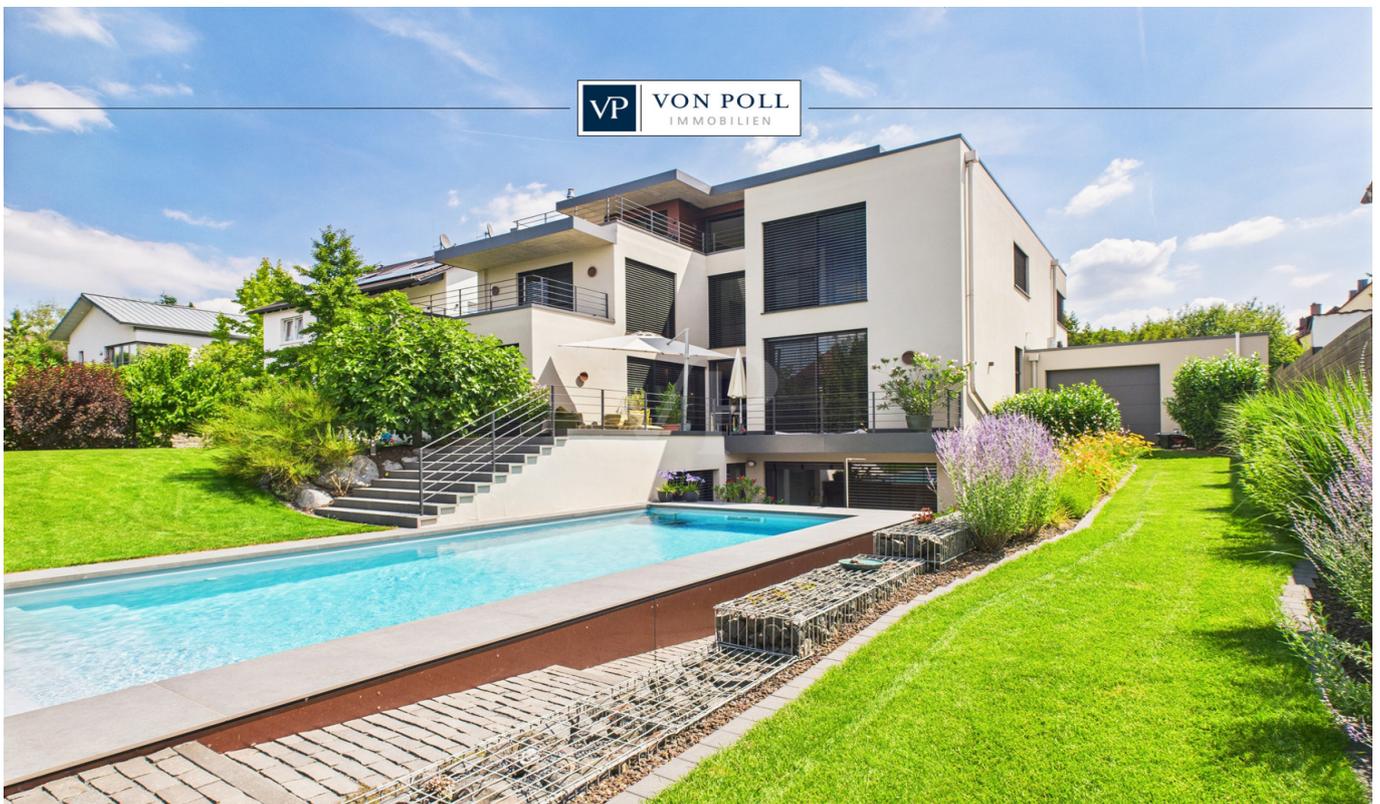


Aschaffenburg – Stadtmitte

# Modernes Architekturjuwel mit Designanspruch

Objektnummer: 25007034



KAUFPREIS: 4.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 449,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 794 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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

Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25007034
Wohnfläche	ca. 449,35 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	2021
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	4.500.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

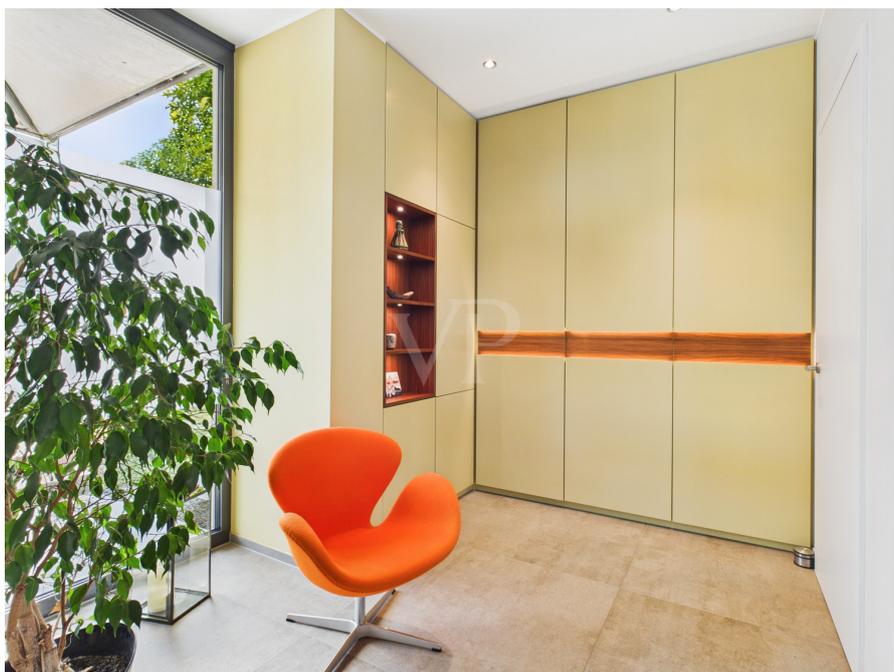
Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	14.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.07.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2021

Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



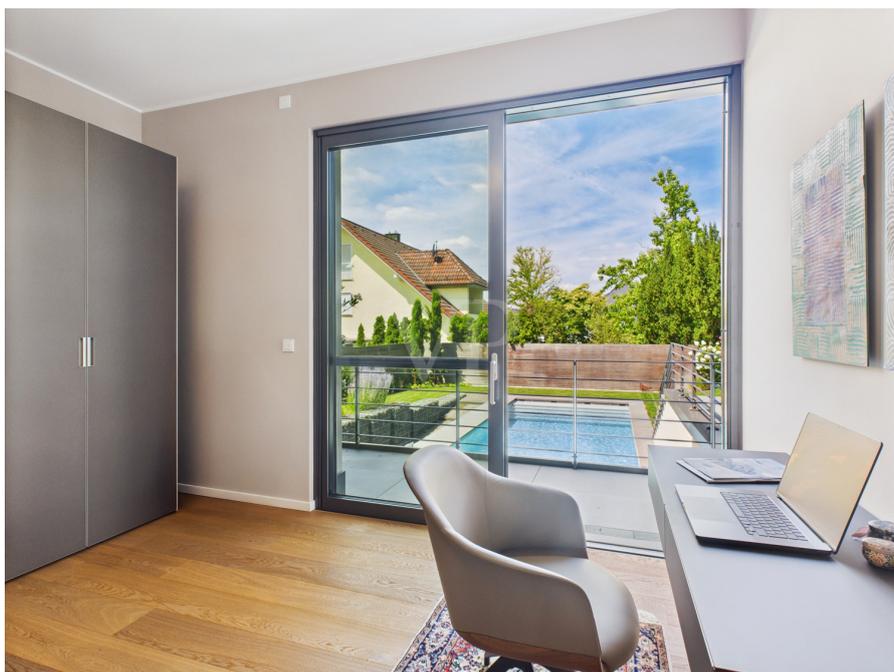
Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



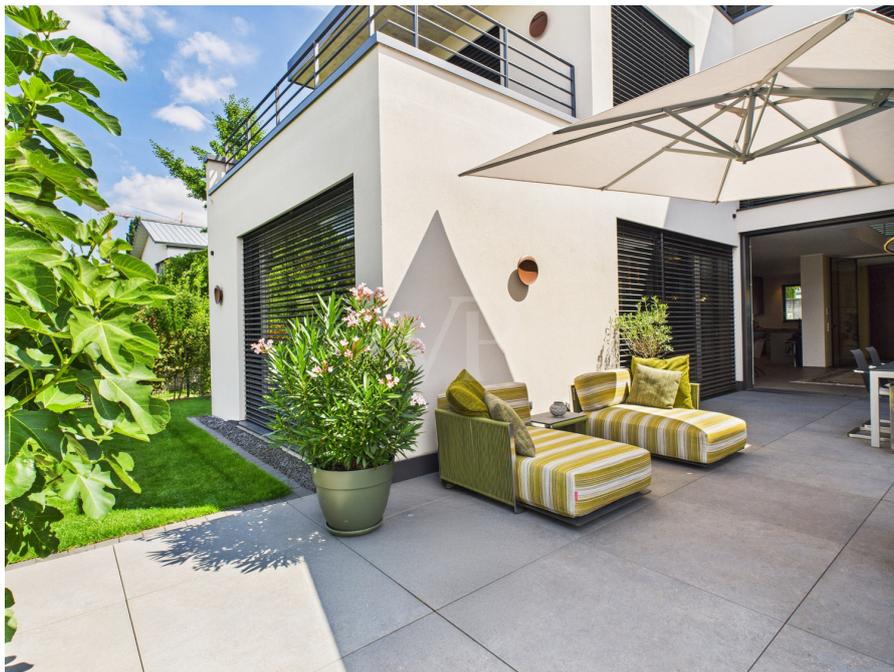
Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



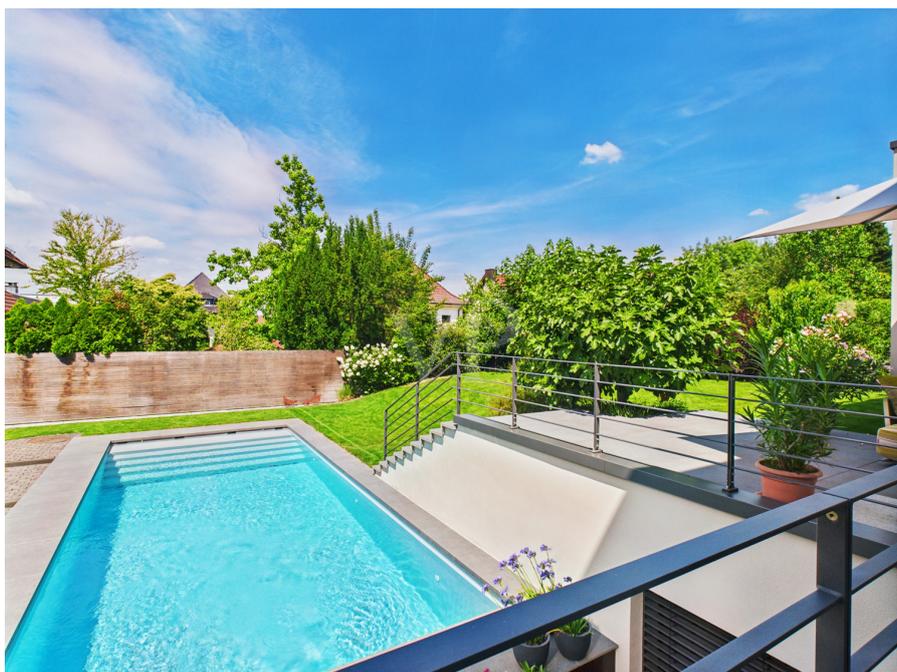
Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



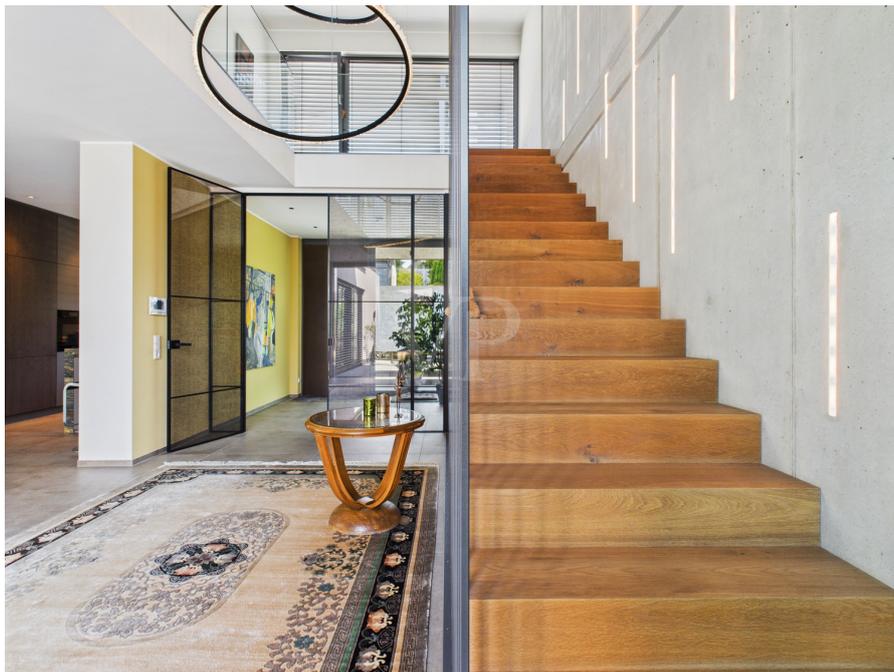
Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



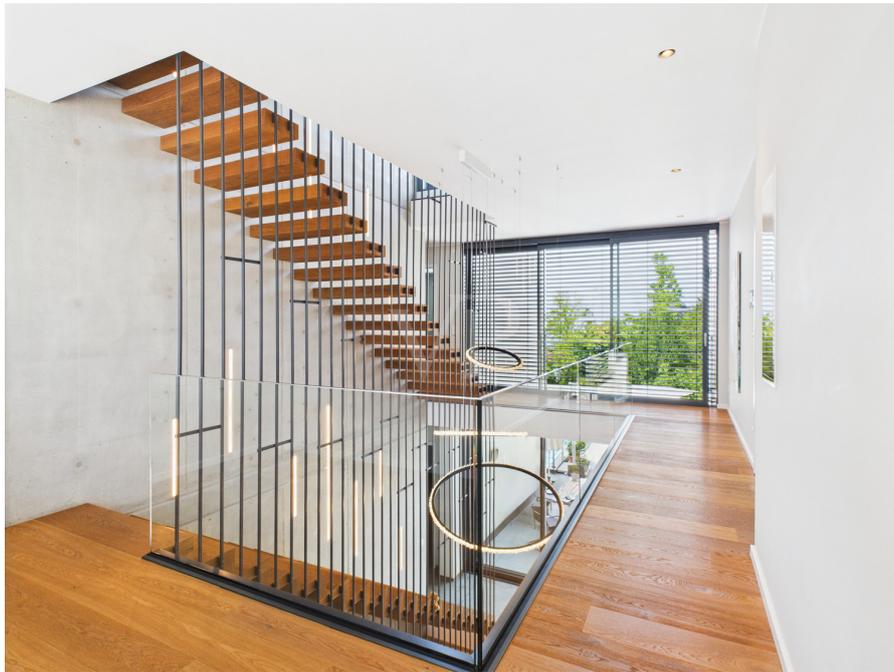
Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitt

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das keine Wünsche offen lässt – einem Ort, an dem Design, Diskretion und Detailverliebtheit zu einem Lebensraum verschmelzen der seinesgleichen sucht.

Dieses im Jahr 2021 vollendete Anwesen ist nicht einfach ein Gebäude – es ist ein architektonisches Bekenntnis zu Ästhetik, Großzügigkeit und kompromissloser Qualität. Auf etwa 450m<sup>2</sup> Wohnfläche offenbart sich ein Lebenskonzept, das Raum nicht nur als Fläche versteht, sondern als Ausdruck von Stil und Haltung.

Architektur, die spricht – Räume, die berühren:

Bereits der erste Eindruck ist ein Statement: Der Empfangsbereich öffnet sich weit, atmet Licht, Luft und Weite – ein Entrée, das nicht einlädt, sondern willkommen heißt. Große Fensterflächen verbinden Innen und Außen zu einer harmonischen Einheit, schaffen Durchblicke, Tiefe und ein unvergleichliches Raumgefühl.

Der offene Wohn- und Essbereich wirkt wie aus einem Guss. Jeder Blick, jede Linie sitzt. Die Küche – ausgestattet mit modernster Technik und feinsten Materialien – ist mehr als ein Ort der Zubereitung. Sie ist Mittelpunkt, Treffpunkt, Bühne und Rückzugsort zugleich. Familienleben, Dinnerpartys oder stille Momente mit einem Glas Wein – hier findet jedes Szenario seinen Platz.

Über allem liegt die leise Präsenz durchdachter Technik: Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in jedem Raum, unauffällig, effizient und selbstverständlich.

Der Garten: Ein Refugium

Der Außenbereich ist mehr als ein Garten – er ist eine grüne Bühne für das Leben. Professionell gestaltet, diskret eingefasst, mit Platz für Sonnenstunden, Gespräche am Feuer oder Sommerabende unter freiem Himmel. Zwei Doppelgaragen runden das Gesamtbild elegant ab.

Dieses Anwesen ist gemacht für Menschen, die Qualität nicht suchen, sondern erwarten. Für Persönlichkeiten, die Raum nicht brauchen – sondern ihn gestalten. Für Familien, die nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

Luxus ist nicht laut. Er ist leise, durchdacht – und selten. Dieses Haus ist ein solcher Ort.

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: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Ausstattung und Details

- + ca. 450?m<sup>2</sup> feinste Wohnfläche
  - + ca. 794?m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
  - + 9 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 4 Bäder| Wellnessbereich
  - + offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
  - + Gaskamin im Wohnbereich
  - + Fußbodenheizung in allen Räumen
  - + Großzügiger Garten mit Süd-/West-Ausrichtung
  - + zwei Doppelgaragen inkl. Außenstellplätzen
  - + neuwertiger Zustand
  - + 9 x 4 Meter großer Pool mit Gegenstromanlage und Rollabdeckung
  - + 10.000 Liter Regenwasser Zisterne
  - + Photovoltaik
  - + drei Energiespeicher mit insgesamt 40 kW
  - + Energieeffizienz A+
- uvm.

Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Alles zum Standort

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>

Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 14.37 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Objektnummer: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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