

Alzenau

# Privates Wohnparadies mit Wellnessflair – Stilvolles Architektenhaus mit Weitblick

*Número de propiedad: 25007029*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.275.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 319 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 853 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## De un vistazo

Número de propiedad	25007029	Precio de compra	1.275.000 EUR
Superficie habitable	ca. 319 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Modernización / Rehabilitación	2019
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1988	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	168.55 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.04.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## La propiedad



**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**

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6621-44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## Una primera impresión

### SECRET SALE

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 853 m<sup>2</sup> präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung auf ca. 319 m<sup>2</sup> Wohnfläche, und ist somit ein wahres Raumwunder für anspruchsvolle Familien.

Das 1988 erbaute Haus überzeugt mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 4 hochwertig ausgestattete Bäder. Edle Materialien wie Travertin und Parkett, Fußbodenheizung in den Bädern und Wohnbereichen sowie ein offener Kamin und ein Kachelofen verleihen dem Haus eine stilvolle Wohnatmosphäre.

Ein Highlight ist die separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Teenager oder als Homeoffice.

Die private Wellness-Oase im Inneren mit geräumiger Sauna, wird seit 2020 durch einen neu gestalteten Außenbereich mit Whirlpool, mit einer Warmwasser-Außendusche und einem beheizten und überdachten Pool ergänzt, und sorgt somit für entspannte Stunden zuhause.

Technisch ist das Haus auf einem hervorragendem Stand, der sich in einer modernen Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 2019, einer hervorragenden Dachisolierung, sowie zwei separaten Stromkreisen zeigt. Die Basis für Energieeffizienz und hohen Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familienleben, Arbeit oder Freizeit.

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!

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## Detalles de los servicios

- + neue Gas-Brennwert-Heizung
- + Travertin Fußboden + Parkett
- + offener Kamin & Kachelofen
- + EG & Bäder: Fußbodenheizung
- + ausgezeichnete Zwischensparrendämmung
- + beheizter und überdachter Pool
- + Whirlpool
- + Wasserfall
- + Warmwasser-Außendusche
- + zwei Stromkreise
- + Einliegerwohnung
- uvm.

**Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau**

## Todo sobre la ubicación

Alzenau – die 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.

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 168.55 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25007029 - 63755 Alzenau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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