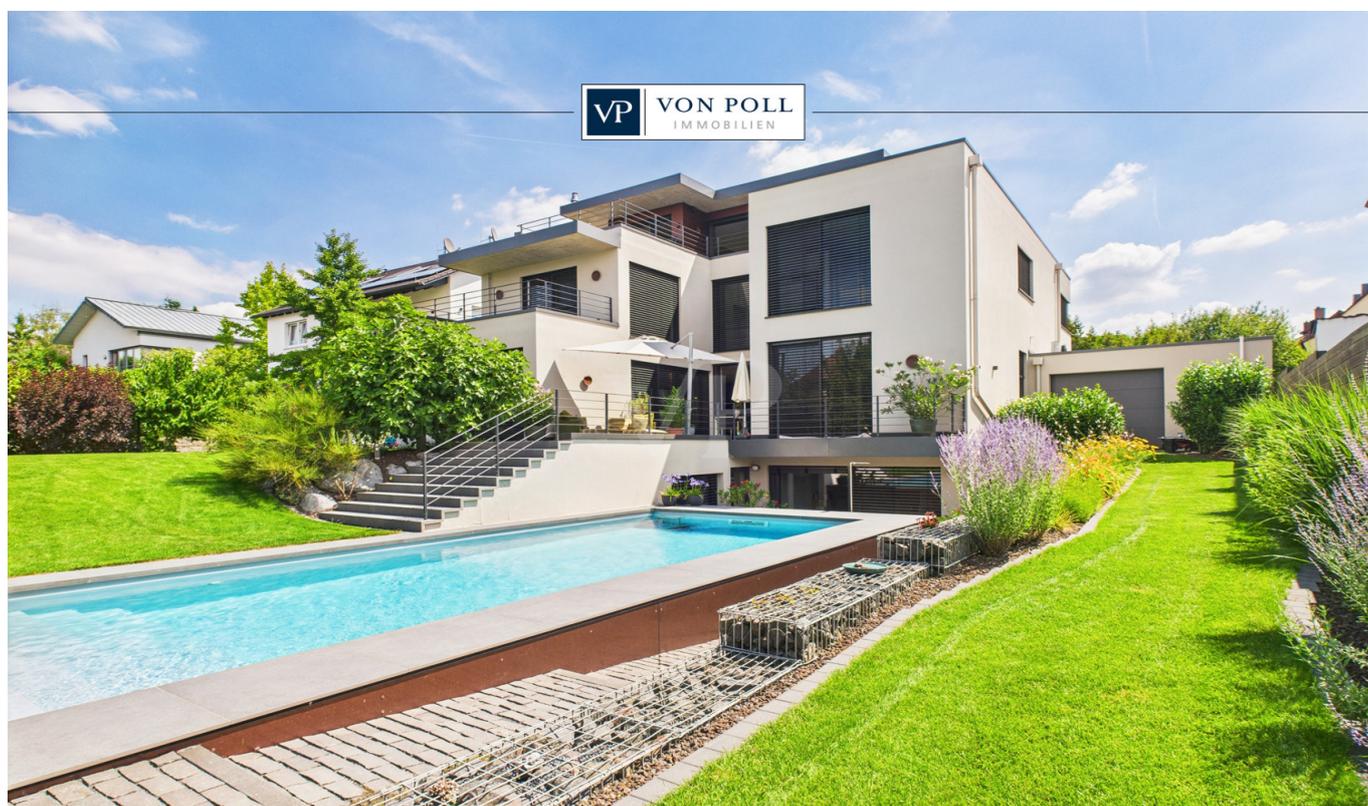


Aschaffenburg – Stadtmitte

# Modernes Architekturjuwel mit Designanspruch

Número da propriedade: 25007034



PREÇO DE COMPRA: 4.500.000 EUR • ÁREA: ca. 449,35 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 794 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Numa vista geral

Número da propriedade	25007034	Preço de compra	4.500.000 EUR
Área	ca. 449,35 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9		
Quartos	4		
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2021	Área útil	ca. 211 m <sup>2</sup>
Tipo de estacionamento	4 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

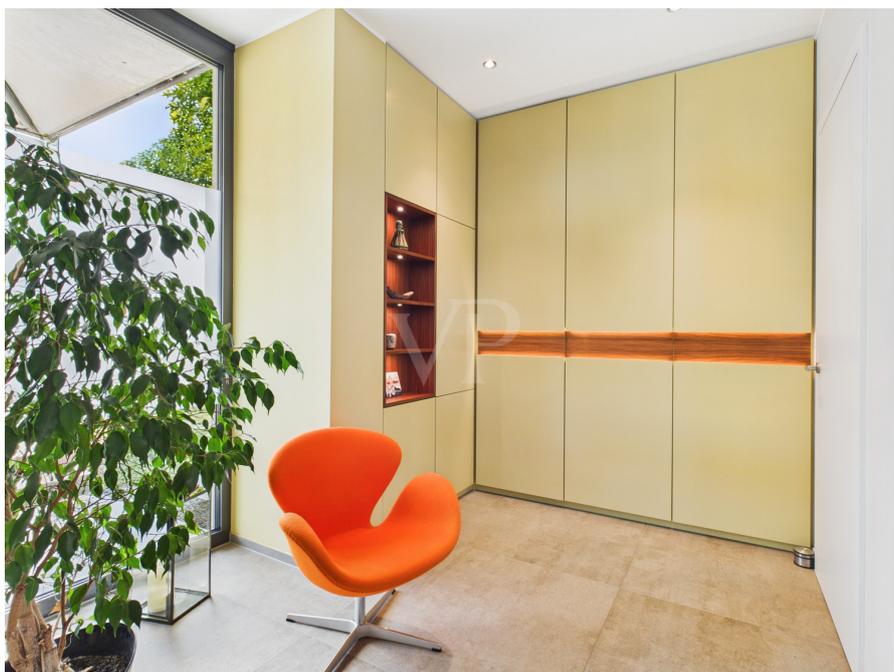
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	ELECTRICITY	Procura final de energia	14.37 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	21.07.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2021

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



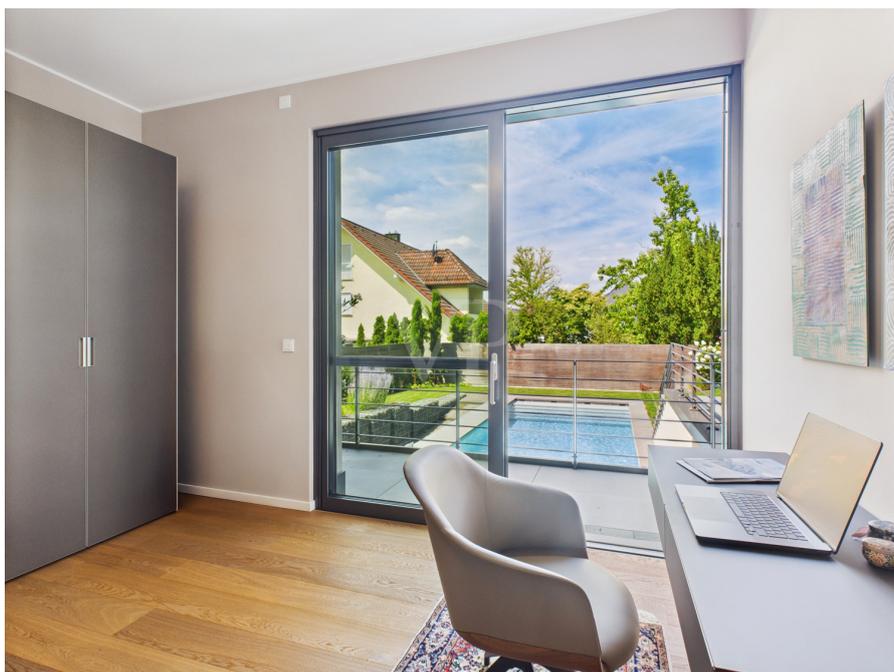
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

## O imóvel



Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



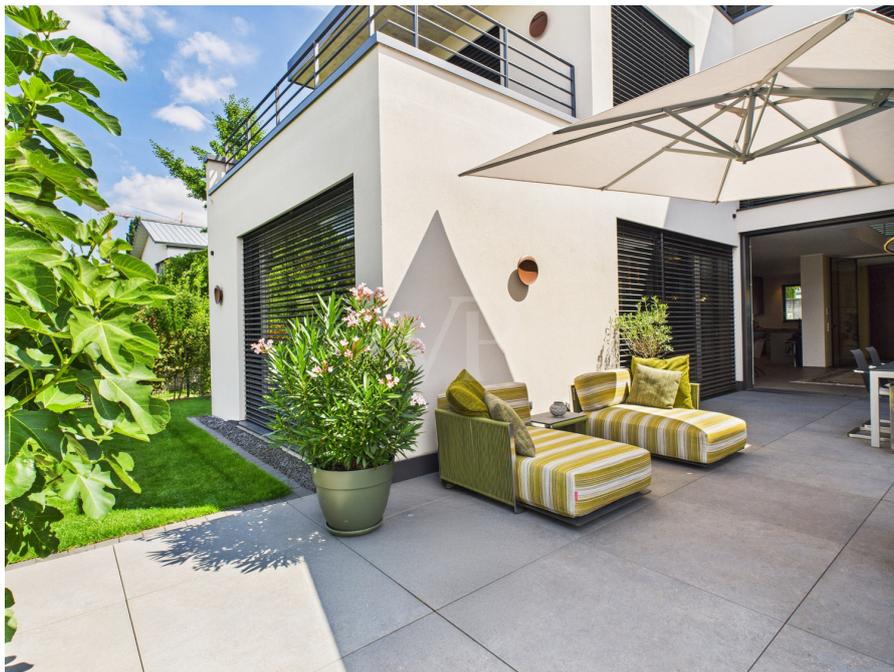
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



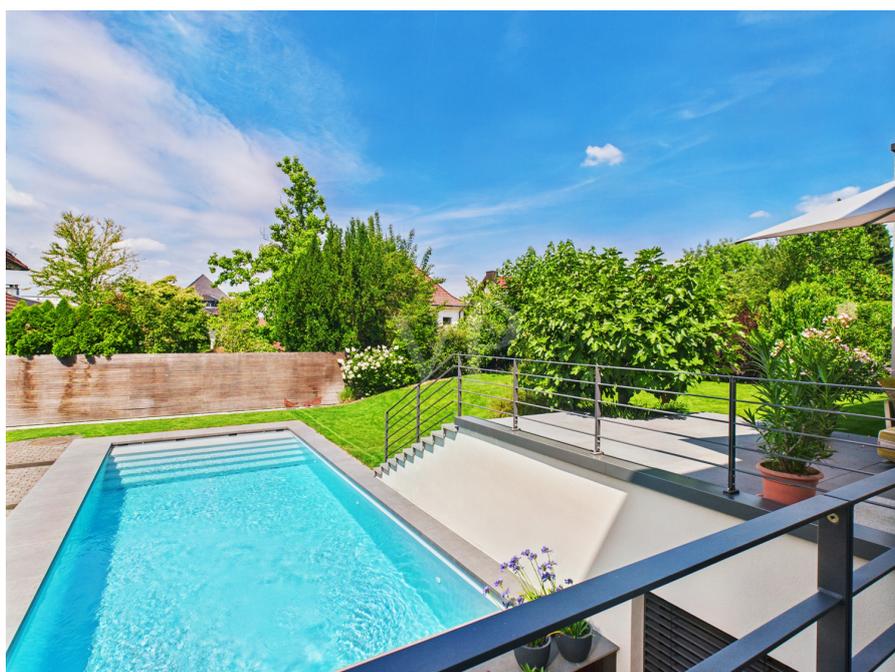
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



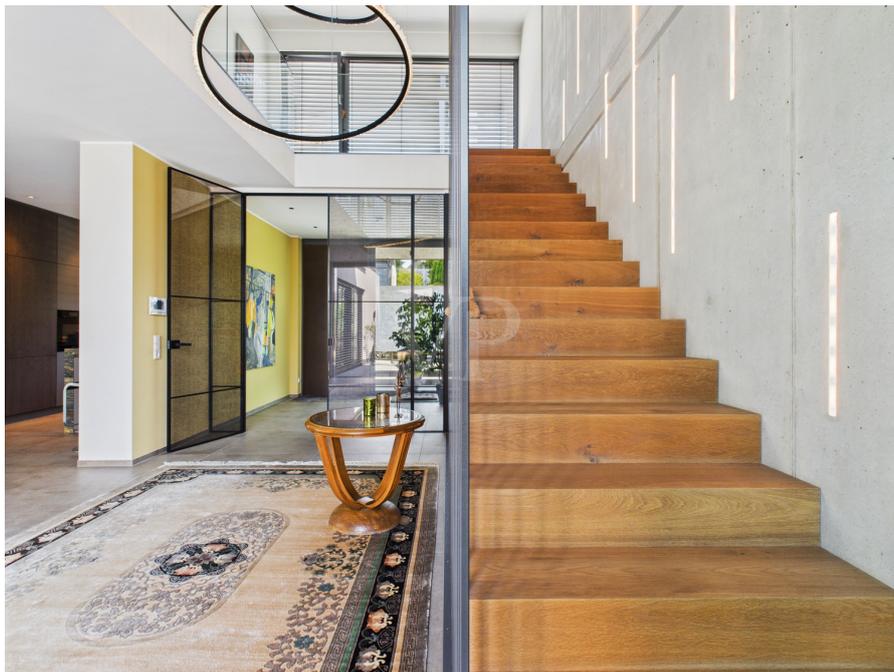
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



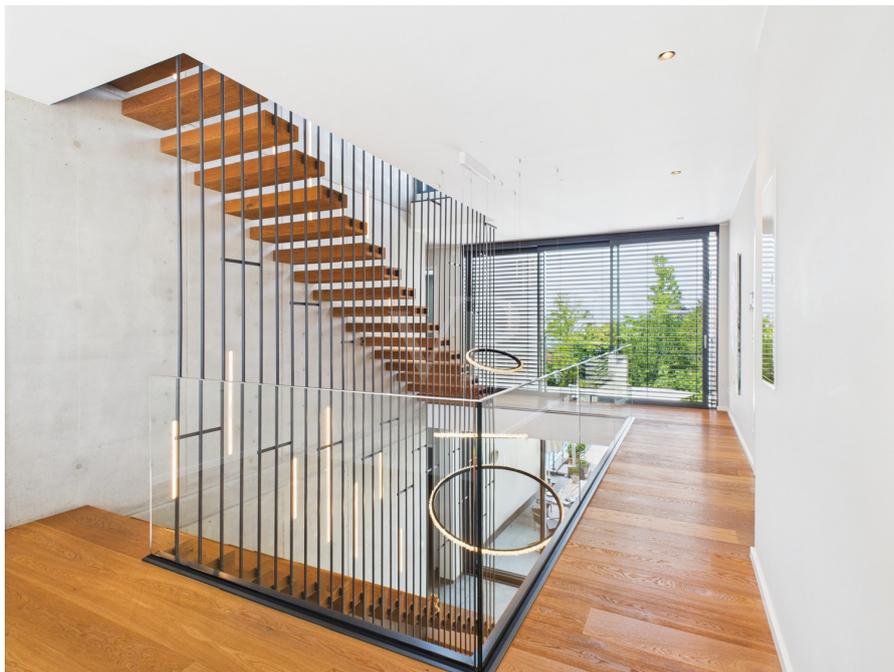
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



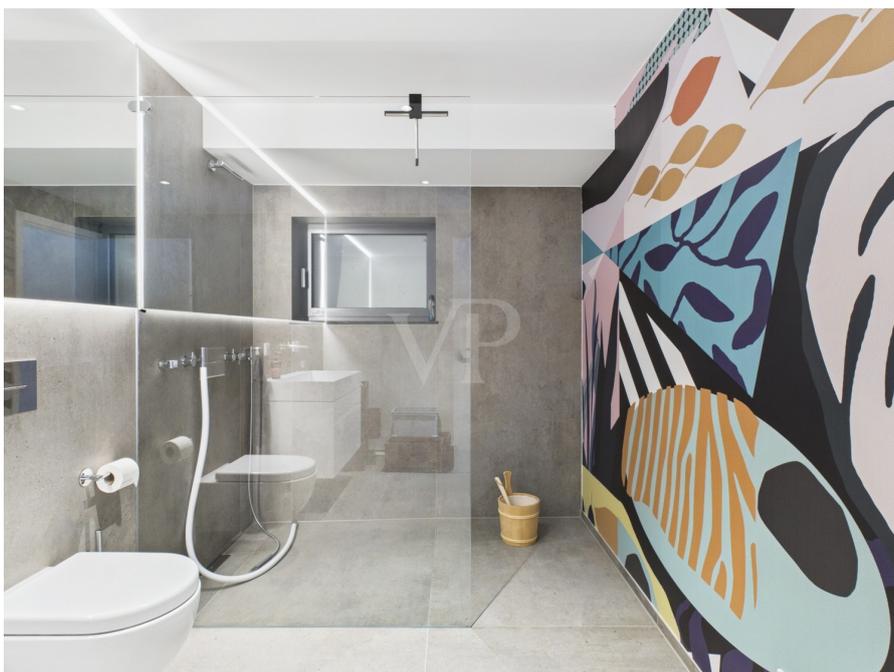
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

## O imóvel



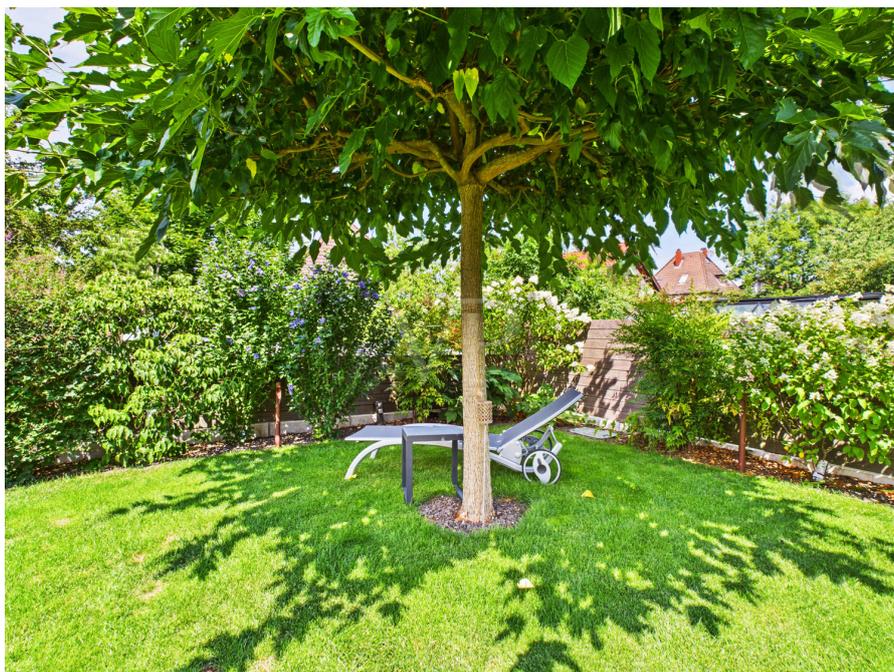
Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## O imóvel



Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmittle

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Detalhes do equipamento

- + 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.

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Tudo sobre a localização

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>

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25007034 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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