Alzenau

Privates Wohnparadies mit Wellnessflair – Stilvolles Architektenhaus mit Weitblick

Número da propriedade: 25007029

PREÇO DE COMPRA: 1.275.000 EUR • **ÁREA:** ca. 319 m^2 • **QUARTOS:** 10 • **ÁREA DO TERRENO:** 853 m^2

Número da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

- 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: 25007029 - 63755 Alzenau

Numa vista geral

Número da propriedade	25007029
Área	ca. 319 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	6
Casas de banho	4
Ano de construção	1988
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	1.275.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	18.04.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	168.55 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1988

Número da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

O imóvel

Número da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

O imóvel

Número da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

O imóvel

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 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.io/aschaffenburg

Número da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

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: 25007029 - 63755 Alzenau

Uma primeira impressão

SECRET SALE

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 853 m² präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung auf ca. 319 m² 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 Wohlfühlatmosphäre.

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 da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

Detalhes do equipamento

+ 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 da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 168.55 kwh/(m²*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 da propriedade: 25007029 - 63755 Alzenau

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

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

www.von-poll.com