Goldbach

Ein Anwesen mit Geschichte, das bereit ist für die Zukunft.

Objektnummer: 25007028



KAUFPREIS: 1.165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 366.67 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1357 m^2

Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

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

Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25007028
Wohnfläche	ca. 366.67 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.165.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	133.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.08.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1937

Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie





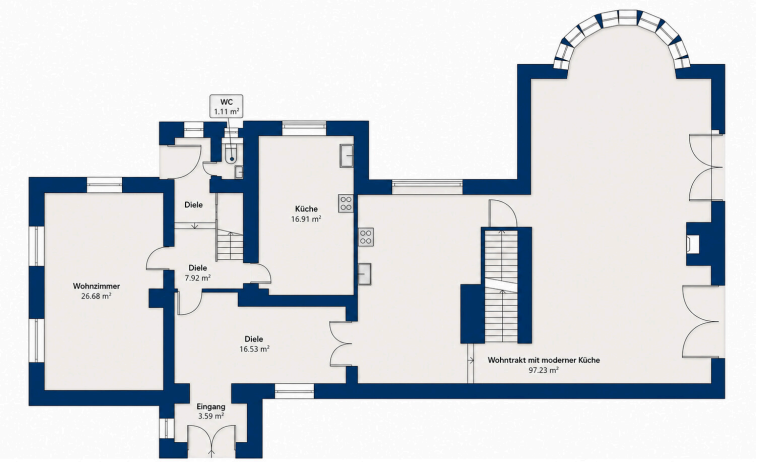
Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Die Immobilie

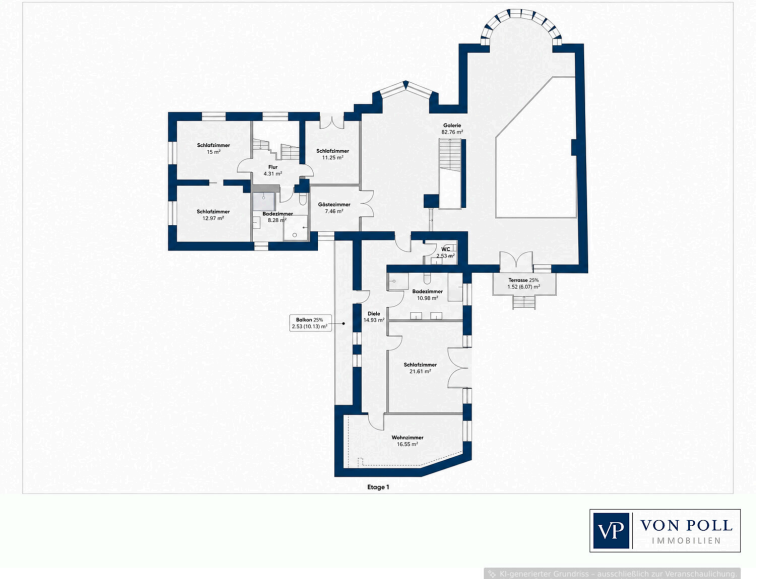


Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

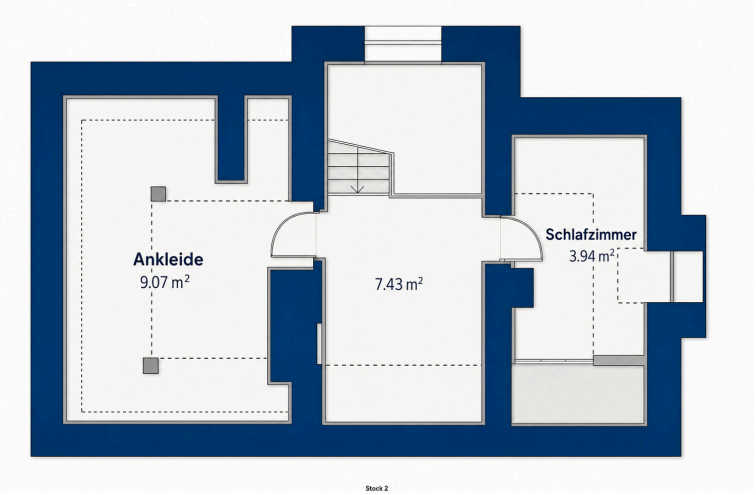
Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 25007028 - 63773 Goldbach

Ein erster Eindruck

Diese stilvolle Villa verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ein echtes Unikat für Menschen mit Anspruch. Der älteste Teil des Hauses stammt aus den 1930er-Jahren und bringt mit seinen liebevoll erhaltenen Details Geschichte und Charakter ins Zuhause. In den 1980er-Jahren wurde das Anwesen großzügig erweitert und fortaufend modernisiert – zuletzt 2022. So entstand ein Wohnensemble, das Tradition und Zeitgeist perfekt vereint.

Auf ca. 380 m² Wohnfläche und einem 1.357 m² großen Grundstück finden Familien, Kreative oder Freiberufler reichlich Platz zur Entfaltung. Zehn Zimmer, darunter sechs gut geschnittene Schlafzimmer, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob Home-Office, Gästezimmer oder private Rückzugsorte.

Zwei moderne Bäder – hochwertig ausgestattet und 2022 erneuert – ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Technisch ist alles auf dem neuesten Stand: zentrale Steuerung für Beleuchtung und elektrische Rollläden, effiziente Zentralheizung, langlebige Materialien und solide Bauqualität.

Der Außenbereich ist pflegeleicht und bietet viele Möglichkeiten zum Entspannen oder Gestalten – von der gemütlichen Sitzecke bis zur Gartenlounge.

Ob für die große Familie, repräsentatives Wohnen oder entspanntes Arbeiten von Zuhause: Diese Villa bietet Raum, Stil und Substanz. Ein Haus mit Geschichte, das bereit ist für die Zukunft.

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: 25007028 - 63773 Goldbach

Ausstattung und Details

Liste der Sanierungen und Modernisierungen
Neuer Gebäudeteil
2016:
•Neuverlegung von ca. 200 qm Parkettboden
•alle Wände neu gestrichen bzw. tapeziert
2017:
•alle Wasserzuleitungen erneuert
•Bad komplett renoviert und mit Fußbodenheizung versehen
2018:
•Gästetoilette renoviert
•Kellerbereich renoviert (Böden, Wände), Einbau von Sauna und Dusche, Renovierung von Gästetoilette und Abstellraum
Stammhaus
2016:
•neues Bad eingebaut
•alle Wasser- und Stromleitungen erneuert, alle Wände neu verputzt und gestrichen
•teilweise Böden erneuert
2019:
•Gästetoilette komplett erneuert
Übergreifend
2017:
•neue Heizungsanlage, Umstellung von Ölheizung auf Gas
•Installation Solarthermie-Anlage auf dem Dach
2019:
•Umgestaltung von Gartenanlagen
2020:
•Umgestaltung und Erneuerung der Fliesen inkl. Einbau einer Fußbodenheizung im Eingangsbereich
2021:
•Einbau elektrischer Garagentore (Hörmann)
2022:
•Renovierung Außenverputz und neuer Anstrich der gesamten Fassade
•Renovierung der Garagenböden, Decken und Wände

Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Alles zum Standort

Willkommen in einer Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Natur harmonisch miteinander verbindet.

Eingebettet in eine charmante Umgebung in Goldbach bietet dieses Zuhause einen Rückzugsort zum Wohlfühlen – fernab vom Trubel, aber dennoch bestens angebunden.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einem gepflegten Ortsbild, gewachsener Wohnstruktur und einer angenehmen Gemeinschaft. Hier lebt man naturnah, mit dem Spessart fast vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen im Grünen.

Trotz der idyllischen Atmosphäre ist die Anbindung hervorragend: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung oder kulturelle Angebote – alles ist schnell erreichbar. Auch Berufspendler profitieren von der Nähe zur A3 und der kurzen Distanz nach Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg.

Ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint: naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – für Menschen, die mehr suchen als nur ein Dach über dem Kopf.

Objektnummer: 25007028 - 63773 Goldbach

Sonstige Angaben

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: 25007028 - 63773 Goldbach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com