Goldbach

A property steeped in history, ready for the future.

Property ID: 25007028



PURCHASE PRICE: 1.165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 366.67 m^2 • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1357 m^2

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

At a glance

Property ID	25007028
Living Space	ca. 366.67 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	1.165.000 EUR
House	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.08.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	133.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1937

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

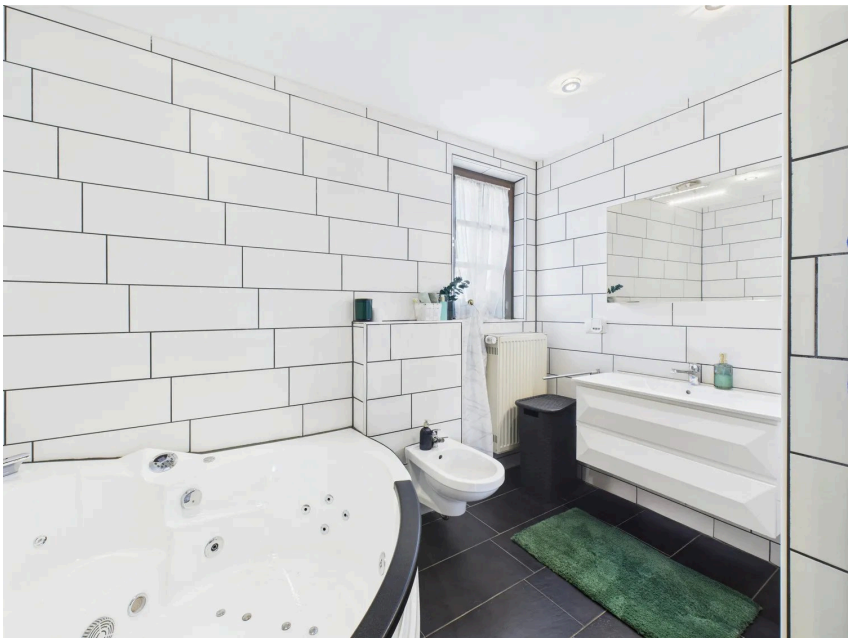
The property





Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property





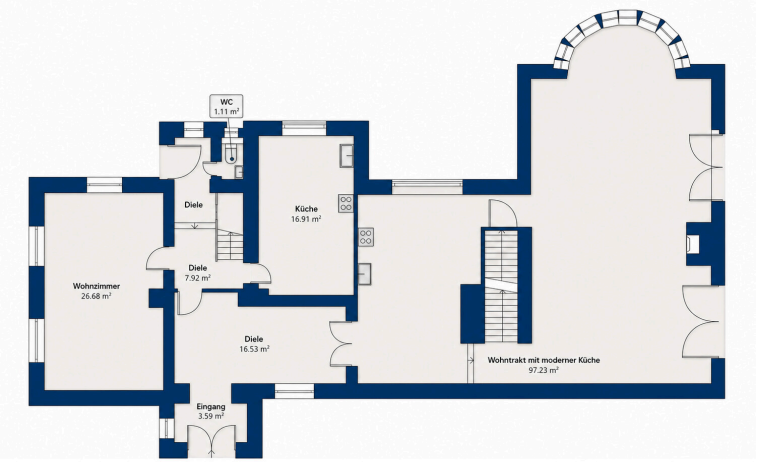
Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

The property



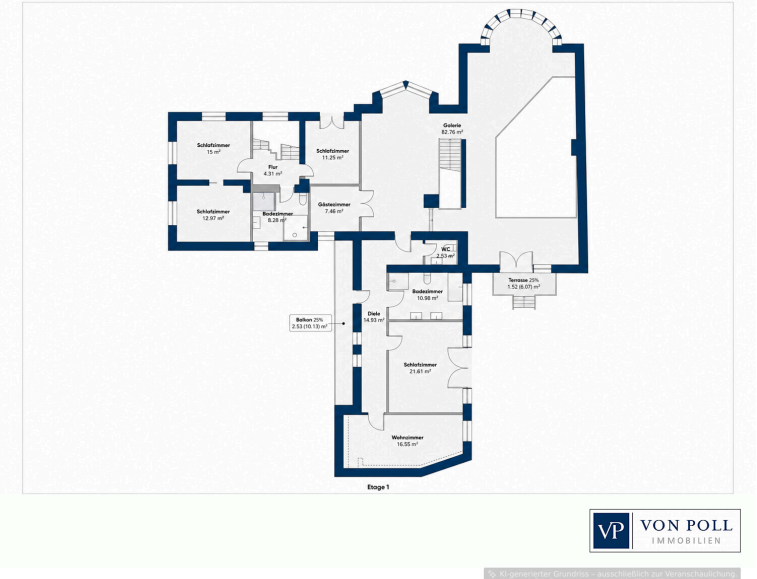
Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

Floor plans



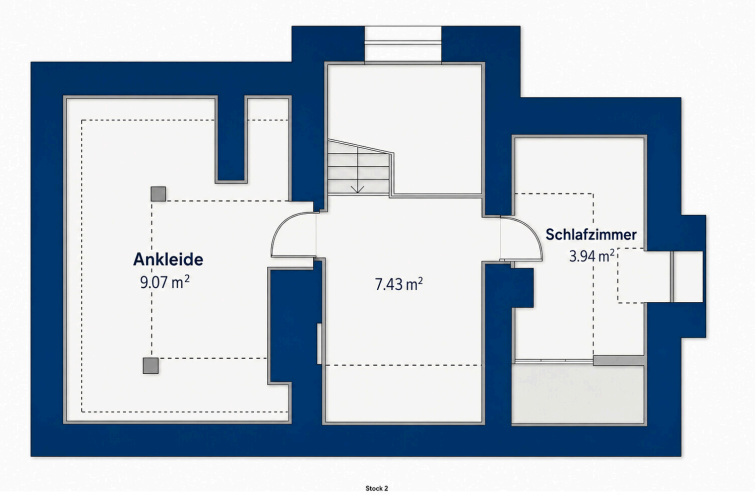
VON POLL IMMOBILIEN

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.



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

A first impression

This stylish villa combines historic charm with modern living comfort – a truly unique property for discerning individuals. The oldest part of the house dates back to the 1930s, and its lovingly preserved details bring history and character to the home. The property was generously extended in the 1980s and has been continuously modernized since then – most recently in 2022. The result is a residential ensemble that perfectly blends tradition and contemporary style. Families, creatives, or freelancers will find ample space to thrive on approximately 380 m² of living space and a 1,357 m² plot. Ten rooms, including six well-proportioned bedrooms, offer flexible usage options – whether as a home office, guest rooms, or private retreats. Two modern bathrooms – finished to a high standard and renovated in 2022 – complement the well-designed floor plan. Technically, everything is state-of-the-art: central control for lighting and electric shutters, efficient central heating, durable materials, and solid construction. The outdoor area is low-maintenance and offers numerous opportunities for relaxation and creative expression – from a cozy seating area to a garden lounge. Whether for a large family, prestigious living, or relaxed working from home: this villa offers space, style, and substance. A house with history, ready for the future. Are you interested in learning more about this promising investment with its great potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

Details of amenities

+ zentrale Lage mit maximaler Privatsphäre
+ zwei Häuser als harmonisches Ensemble
+ technisch auf aktuellem Stand
+ exklusive Ausstattung
+ großzügiger, uneinsehbarer Gartenbereich mit südwestlicher Ausrichtung
+ Wellnessbereich mit Sauna und separater Dusche
+ eigene Hausbar
+ drei Garagen
+ uvm.

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

All about the location

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.

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 133.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25007028 - 63773 Goldbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com