Goldbach

Une propriété chargée d'histoire, prête pour l'avenir.

CODE DU BIEN: 25007028



PRIX D'ACHAT: 1.165.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 366.67 m^2 • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1357 m^2

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007028
Surface habitable	ca. 366.67 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	1.165.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.08.2032
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	133.8 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

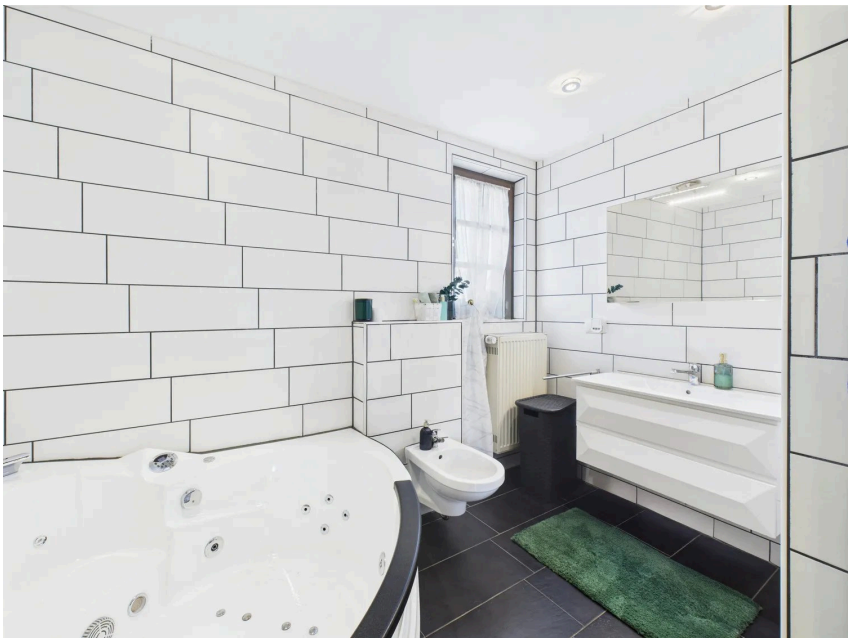
La propriété





CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété





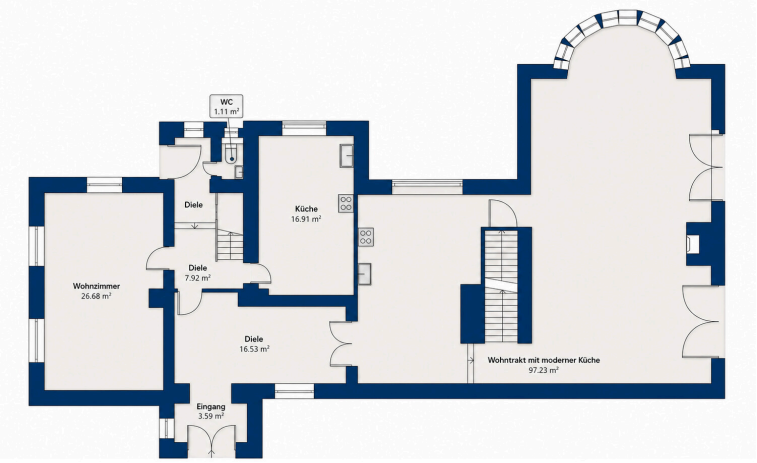
CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



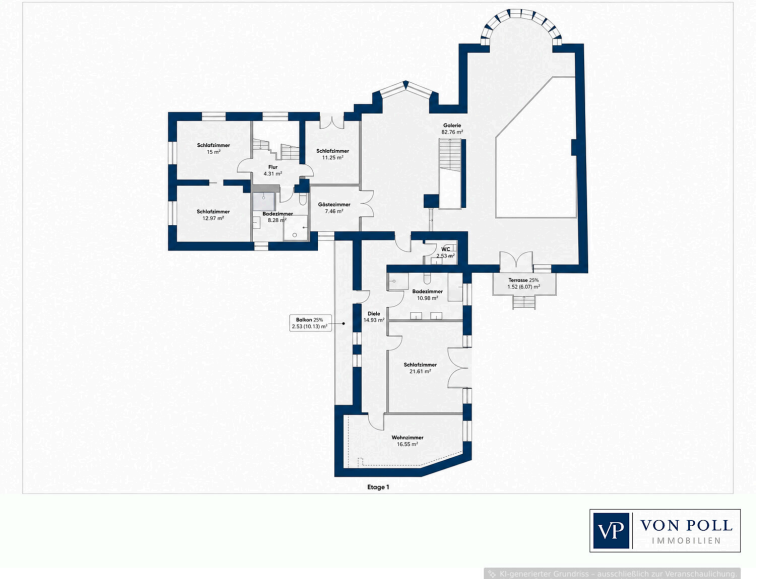
CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Plans d'étage



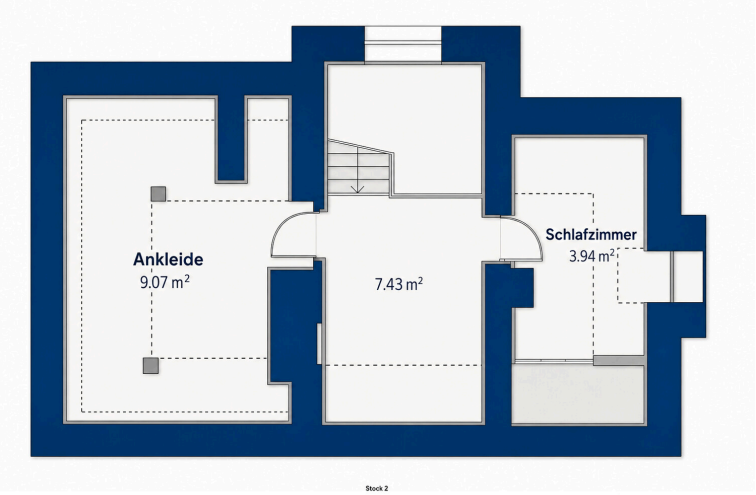
VON POLL IMMOBILIEN

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.



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Une première impression

Cette élégante villa allie le charme de l'histoire au confort moderne, offrant un bien d'exception pour une clientèle exigeante. La partie la plus ancienne de la maison date des années 1930 et ses détails soigneusement préservés lui confèrent un cachet unique. La propriété a été généreusement agrandie dans les années 1980 et modernisée à plusieurs reprises depuis, notamment en 2022. Il en résulte un ensemble résidentiel qui marie harmonieusement tradition et style contemporain. Familles, artistes ou indépendants trouveront un espace généreux pour s'épanouir sur environ 380 m² habitables et un terrain de 1 357 m². Dix pièces, dont six chambres spacieuses, offrent une grande flexibilité d'aménagement : bureau, chambres d'amis ou espaces de détente privés. Deux salles de bains modernes, rénovées en 2022 avec des finitions haut de gamme, complètent un agencement bien pensé. Côté technique, tout est à la pointe : domotique pour l'éclairage et les volets roulants électriques, chauffage central performant, matériaux durables et construction robuste. L'espace extérieur, facile d'entretien, offre de nombreuses possibilités de détente et d'expression créative, d'un coin salon confortable à un jardin lounge. Que ce soit pour une famille nombreuse, une vie prestigieuse ou le télétravail en toute sérénité, cette villa allie espace, style et confort. Une demeure chargée d'histoire, prête pour l'avenir. Vous souhaitez en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Détails des commodités

+ 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.

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com