Goldbach

Una proprietà ricca di storia, pronta per il futuro.

Codice oggetto: 25007028



PREZZO D'ACQUISTO: 1.165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 366.67 m^2 • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1357 m^2

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007028
Superficie netta	ca. 366.67 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.165.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2032
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	133.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

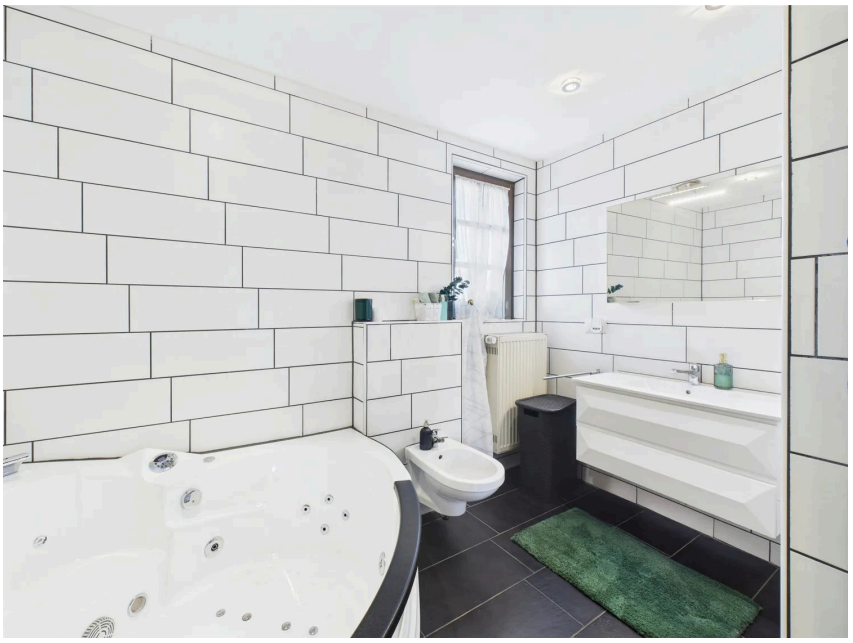
La proprietà





Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà





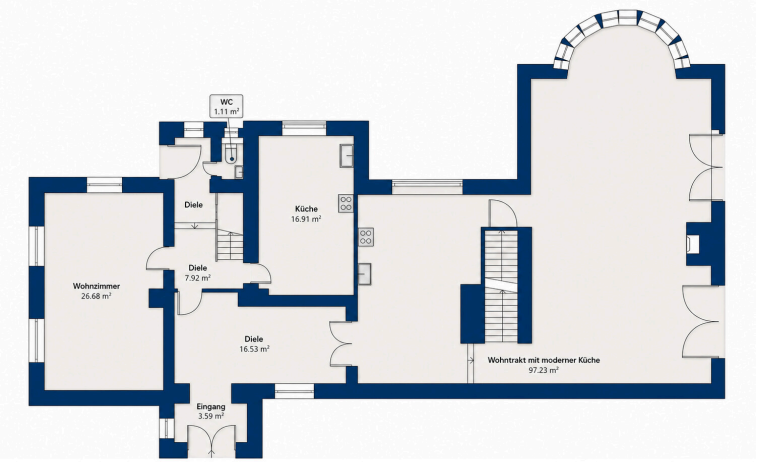
Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà

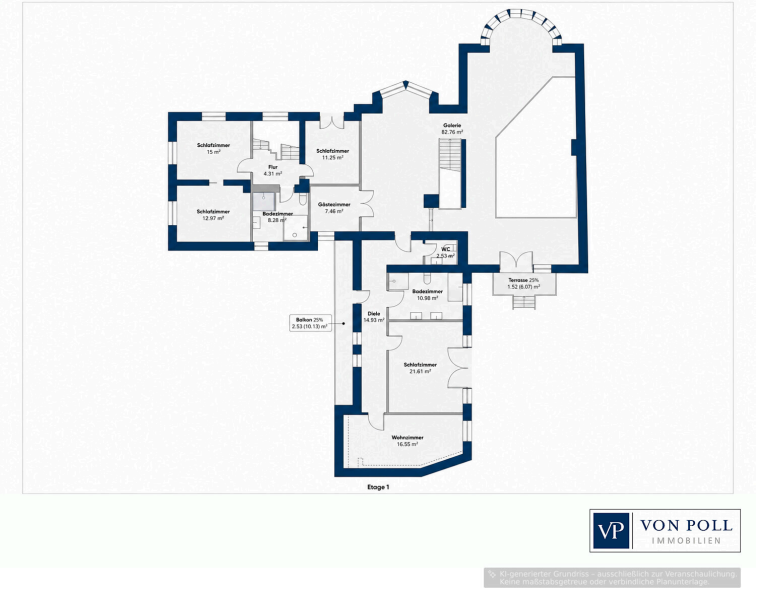


Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

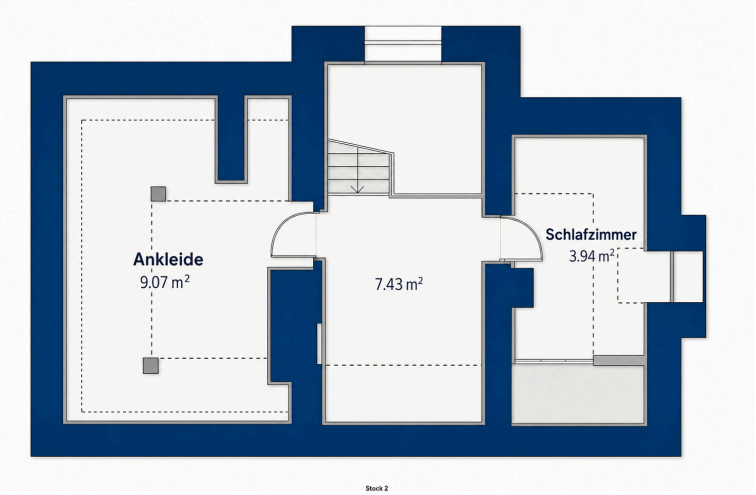
Planimetrie



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.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Una prima impressione

Questa elegante villa coniuga il fascino storico con il comfort abitativo moderno: una proprietà davvero unica per persone esigenti. La parte più antica della casa risale agli anni '30 e i suoi dettagli, accuratamente conservati, conferiscono alla casa storia e carattere. La proprietà è stata generosamente ampliata negli anni '80 e da allora è stata costantemente modernizzata, l'ultima delle quali nel 2022. Il risultato è un complesso residenziale che fonde perfettamente tradizione e stile contemporaneo. Famiglie, creativi o liberi professionisti troveranno ampio spazio per prosperare su circa 380 m² di superficie abitabile e un terreno di 1.357 m². Dieci stanze, di cui sei camere da letto ben proporzionate, offrono opzioni di utilizzo flessibili: come ufficio, camere per gli ospiti o rifugi privati. Due bagni moderni, rifiniti con elevati standard qualitativi e ristrutturati nel 2022, completano la planimetria ben progettata. Dal punto di vista tecnico, tutto è all'avanguardia: controllo centralizzato per illuminazione e tapparelle elettriche, riscaldamento centralizzato efficiente, materiali durevoli e costruzione solida. L'area esterna richiede poca manutenzione e offre numerose opportunità per rilassarsi e creare: da un'accogliente area salotto a un salotto da giardino. Che si tratti di una famiglia numerosa, di una residenza prestigiosa o di un rilassante smart working, questa villa offre spazio, stile e sostanza. Una casa con una storia alle spalle, pronta per il futuro. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di conoscervi!

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Dettagli dei servizi

+ 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.

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com