Aschaffenburg – Stadtmitte

Villa atemporal en una ubicación privilegiada

Número de propiedad: 25007037



PRECIO DE COMPRA: 3.950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 494.81 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2338 m^2

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

De un vistazo

Número de propiedad	25007037
Superficie habitable	ca. 494.81 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1984
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	3.950.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2007
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.08.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	137.99 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1984

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad





Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad





Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad





Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad





Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad





Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propiedad





Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

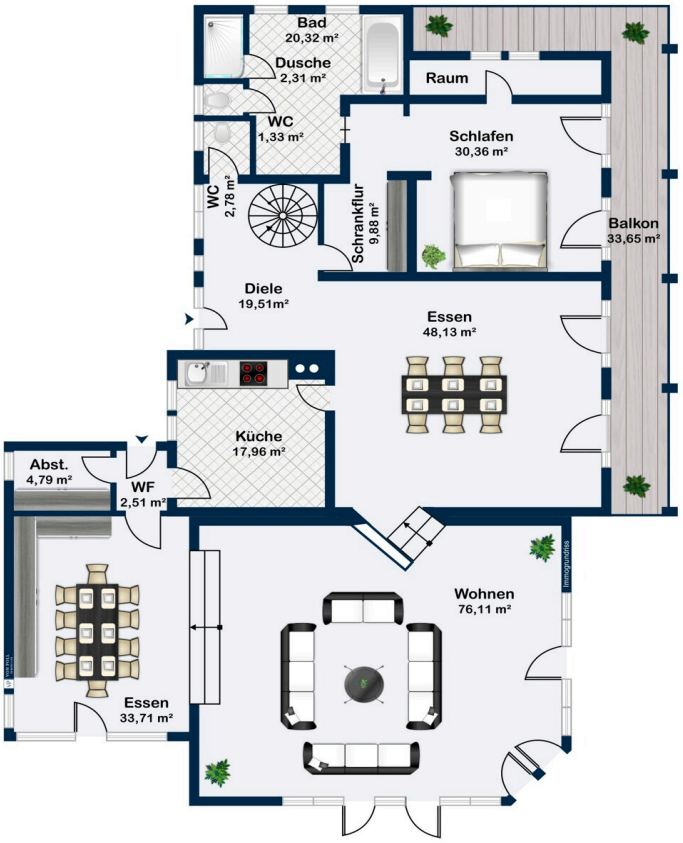
La propiedad

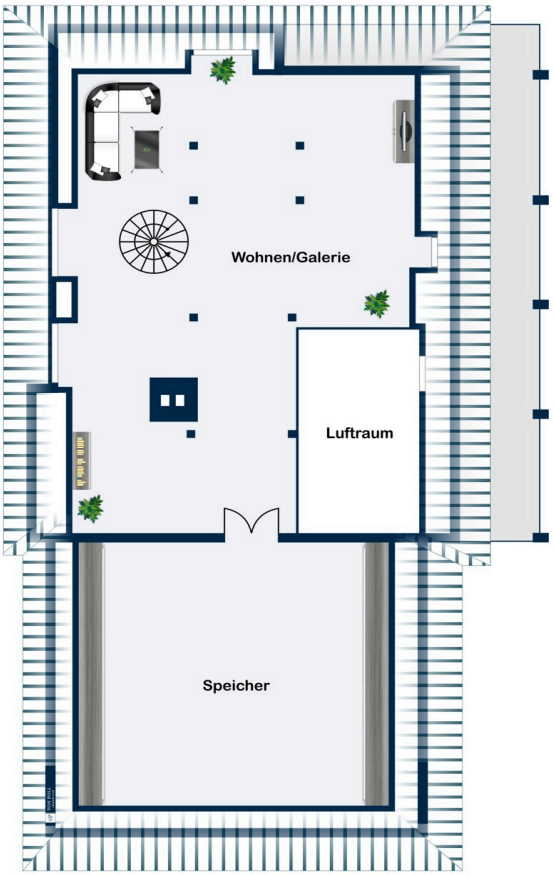


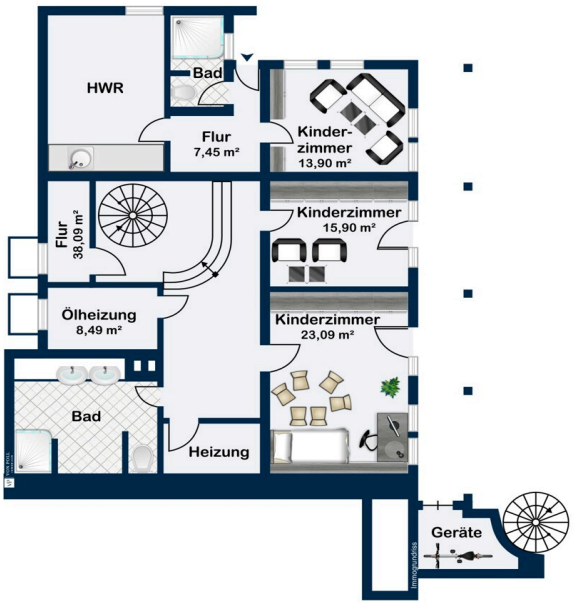


Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Planos de planta




Wohnen/Galerie
Luftraum
Speicher



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Una primera impresión

Esta excepcional villa, construida en 1984, se accede exclusivamente a través de un camino privado y ofrece un alto grado de privacidad, espacio y calidad de vida. Con aproximadamente 500 m² de espacio habitable, esta propiedad de sofisticada arquitectura impresiona por sus líneas limpias, materiales exquisitos y elegancia atemporal. Enclavada en una finca de más de 2300 m² con aspecto de parque, disfrutará de una privacidad inigualable, con amplio espacio para la expresión personal y para satisfacer sus deseos de vida exclusivos. El impresionante recibidor transmite una sensación de amplitud y estilo, dando paso a luminosas zonas de estar. El salón-comedor de planta abierta cuenta con ventanales de suelo a techo que ofrecen impresionantes vistas al campo circundante. La orientación suroeste crea un ambiente cálido y acogedor, integrando a la perfección los espacios interiores y exteriores. La distribución es a la vez funcional y cuidadosamente diseñada: cuatro espaciosas habitaciones están disponibles como dormitorios, despachos o habitaciones de invitados, cada una ofreciendo un refugio con la máxima comodidad y un toque de estilo. Tres baños de alta calidad impresionan con materiales elegantes, un diseño armonioso y accesorios exclusivos. Una moderna caldera de condensación de gas, combinada con una confortable calefacción por suelo radiante, garantiza un clima interior agradable y un consumo energético eficiente durante todo el año. Elegantes suelos de mármol, mobiliario selecto y una iluminación integrada realzan el carácter de alta gama de esta propiedad. La finca se encuentra en impecables condiciones y lista para entrar a vivir de inmediato, sin necesidad de reformas. Las zonas exteriores cuentan con jardines cuidadosamente diseñados, amplias terrazas y zonas de descanso protegidas que ofrecen nuevas perspectivas del impresionante panorama de 270° a cualquier hora del día. En esta exclusiva villa, disfrutará de la máxima tranquilidad y privacidad en un entorno de una calidad inigualable. La perfecta combinación de estética, privacidad y funcionalidad convierte a esta propiedad en una oportunidad única para compradores exigentes. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su gran potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su contacto!

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Detalles de los servicios

+ ca. 495 m² feinste Wohnfläche
+ ca. 2.338 m² Grundstück in ruhiger, urbaner Lage
+ 8 Zimmer | 4 Schlafzimmer | 3 Bäder
+ offene Designküche mit hochwertigen Geräten und Granit-Platte
+ Gaskamin im Wohnbereich
+ Fußbodenheizung in allen Räumen
+ großzügiges Anwesen mit Süd-/West-Ausrichtung
+ drei Garagen inkl. Toilette und Funktionsräumen
+ Zufahrt über Privatstraße und Gästeparkplätze
+ gepflegter Zustand
+ Schlossblick
+ großes Baufenster für Erweiterungswünsche, wie z.B. eines Pools

uvm.

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Todo sobre la ubicación

Das Objekt befindet sich am Godelsberg, der ersten Adresse in Aschaffenburg. Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur zu Füßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in Laufnähe. Eingebettet zwischen vier Grüngürteln ist das Klima auch im Sommer immer sehr angenehm, womit die Lage fast schon den Charakter eines Naherholungsgebietes bietet. Hervorzuheben sind sowohl die sehr gute Infrastruktur mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, als auch die direkte Nähe zur Innenstadt mit weiterführenden Schulen, der Hochschule, Fußgängerzone, Geschäften, Restaurants, Theater u.v.m. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den ÖPNV und zur Autobahn A3 Frankfurt/Würzburg (in ca. 30 Minuten zum Flughafen) oder der A45 Hanau/Gießen. Einen hervorragenden Einblick von Aschaffenburg erhalten Sie auch über diesen kleinen Film auf YouTube https://www.youtube.com/watch?v=u3Me3JaQL-w

nächstgelegene größere Städte:
+ Seligenstadt (ca. 23,3 km entfernt)
Landeshauptstadt:
+ München (ca. 341 km entfernt)
Bundesstraßen:
+ B26 (ca. 1,9 km entfernt)
Autobahnzufahrt:
+ A3 (ca. 4,0 km entfernt)
Bahnhof:
+ Aschaffenburg (ca. 2,6 km entfernt)
Flughafen:
+ Frankfurt am Main (ca. 47,8 km entfernt)

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,4 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,8 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 1,1 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m entfernt.

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 137.99 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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.

Número de propiedad: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com