Aschaffenburg – Stadtmitte

Villa intemporelle dans un emplacement privilégié

CODE DU BIEN: 25007037



PRIX D'ACHAT: 3.950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 494.81 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2338 m^2

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- 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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007037
Surface habitable	ca. 494.81 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1984
Place de stationnement	4 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	3.950.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	137.99 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La propriété





CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

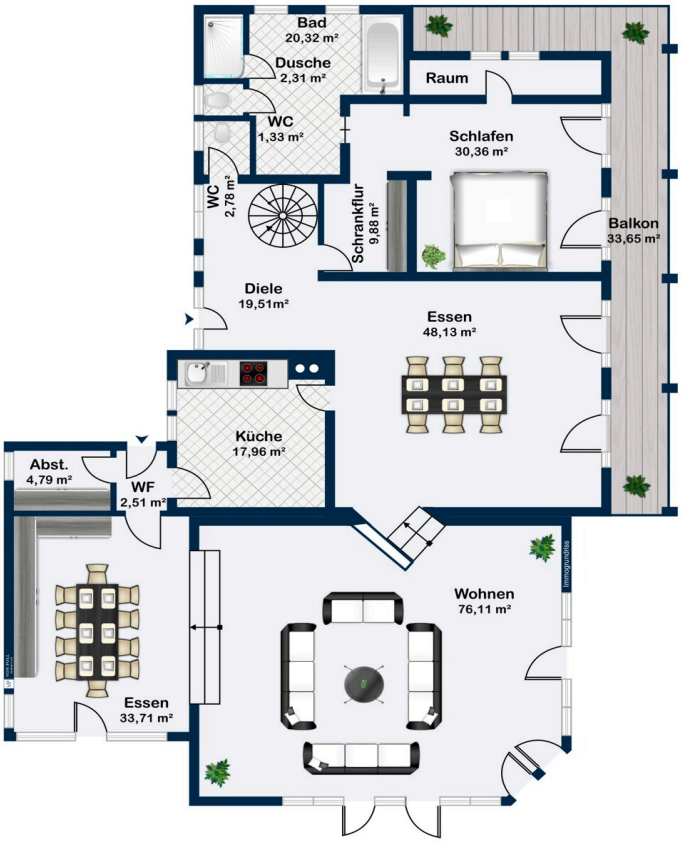
La propriété

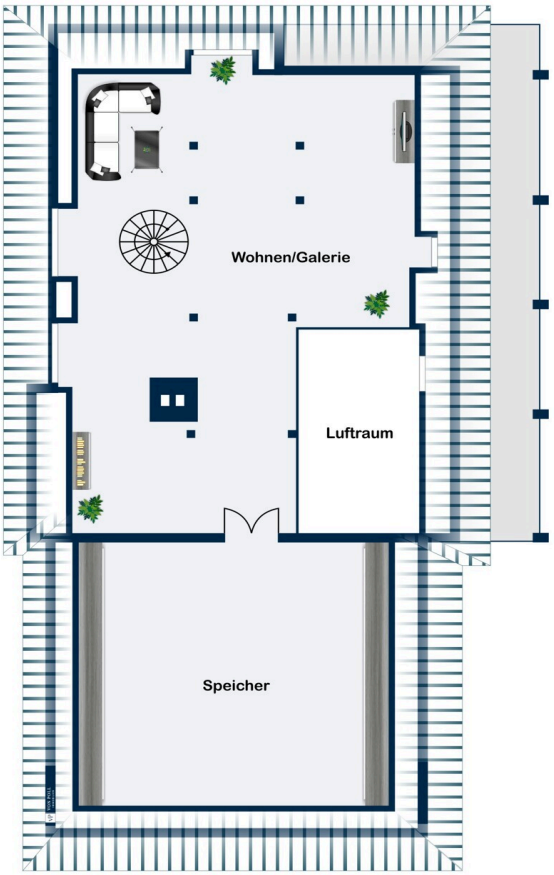


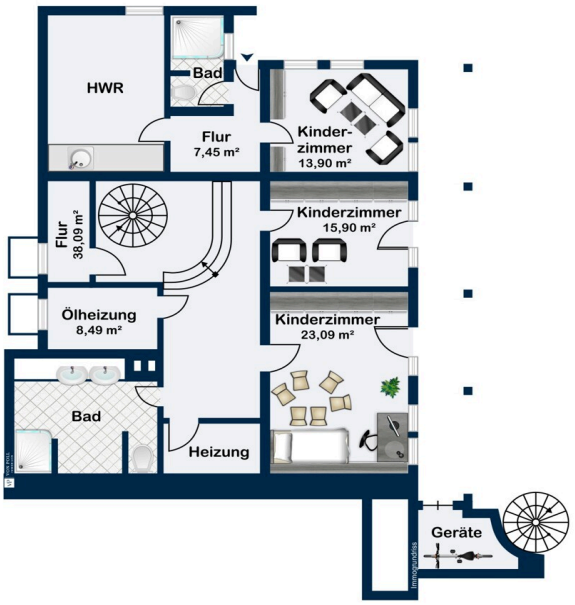


CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Plans d'étage




Wohnen/Galerie
Luftraum
Speicher



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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Une première impression

Cette villa d'exception, construite en 1984, est accessible uniquement par une allée privée et offre un cadre de vie idyllique, alliant intimité, espace et qualité de vie. D'une surface habitable d'environ 500 m², cette propriété à l'architecture raffinée séduit par ses lignes épurées, ses matériaux nobles et son élégance intemporelle. Nichée au cœur d'un domaine arboré de plus de 2 300 m², elle vous garantit une intimité absolue, avec un espace généreux pour exprimer votre personnalité et satisfaire vos envies de vie exclusive. L'impressionnant hall d'entrée, empreint de style et d'espace, mène à des pièces à vivre baignées de lumière. Le séjour/salle à manger décloisonné s'ouvre sur des baies vitrées offrant une vue imprenable sur la campagne environnante. Son orientation sud-ouest crée une atmosphère chaleureuse et accueillante, fusionnant harmonieusement intérieur et extérieur. L'agencement, à la fois fonctionnel et bien pensé, propose quatre pièces spacieuses pouvant servir de chambres, de bureaux ou de chambres d'amis, chacune offrant un refuge alliant confort optimal et style raffiné. Les trois salles de bains haut de gamme impressionnent par leurs matériaux élégants, leur design harmonieux et leurs équipements exclusifs. Une chaudière à condensation au gaz moderne, associée à un chauffage au sol confortable, garantit un climat intérieur agréable et une consommation d'énergie optimisée tout au long de l'année. D'élégants sols en marbre, un mobilier raffiné et un éclairage harmonieux soulignent le caractère haut de gamme de cette propriété. La villa est en parfait état et prête à être habitée immédiatement, sans aucun travaux de rénovation. Les espaces extérieurs comprennent des jardins paysagers soignés, de vastes terrasses et des espaces de détente abrités offrant de nouvelles perspectives sur le panorama à 270° à couper le souffle, à toute heure de la journée. Dans cette villa exclusive, vous profiterez d'une tranquillité et d'une intimité absolues dans un cadre d'une qualité exceptionnelle. L'alliance parfaite de l'esthétique, de l'intimité et de la fonctionnalité fait de cette propriété une opportunité rare pour les acheteurs exigeants. 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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Détails des commodités

+ 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.

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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