Aschaffenburg – Stadtmitte

Idotlen villa kiváltságos helyen

VP azonosító: 25007037



VÉTELÁR: 3.950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 494.81 m^2 • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 2338 m^2

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Áttekintés

VP azonosító	25007037
Hasznos lakótér	ca. 494.81 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	8
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1984
Parkolási lehetoségek	4 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs

Vételár	3.950.000 EUR
Ház	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2007
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	137.99 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1984

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az ingatlan





VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

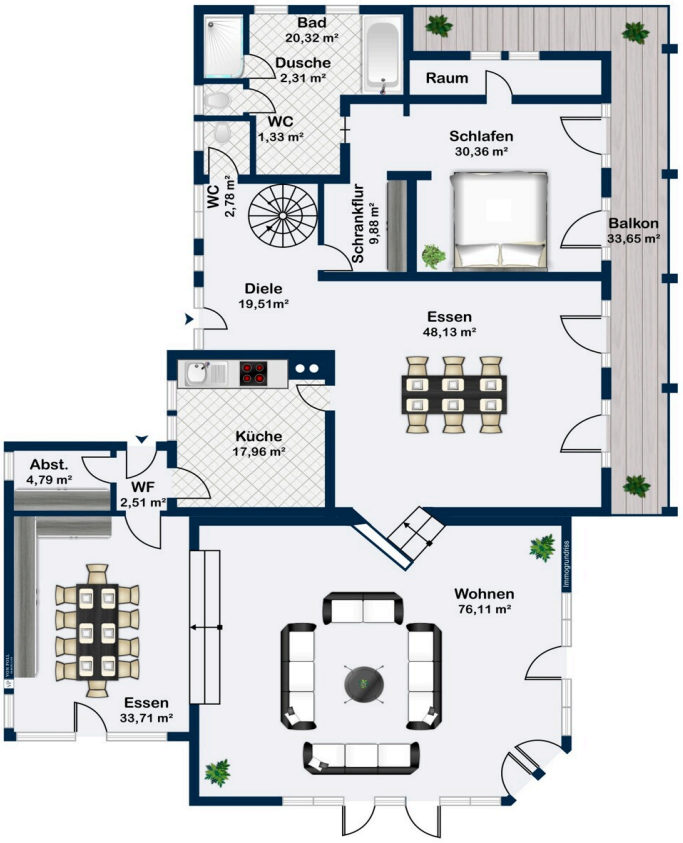
Az ingatlan

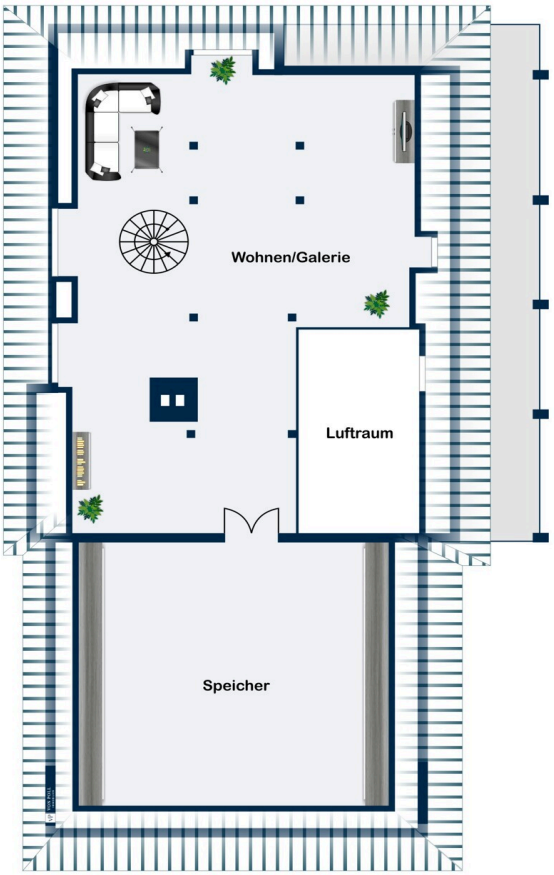


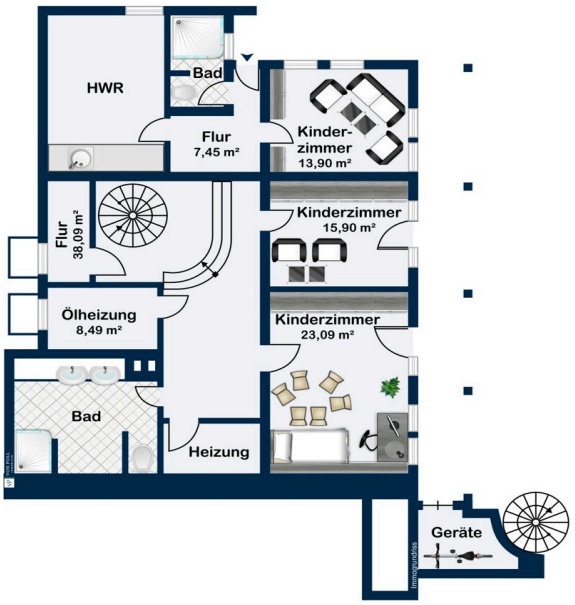


VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Alaprajzok




Wohnen/Galerie
Luftraum
Speicher



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Az elso benyomás

Ez a kivételes, 1984-ben épült villa kizárólag egy privát kocsifelhajtón keresztül közelítheto meg, és magas fokú magánéletet, teret és életminoséget kínál. A körülbelül 500 m²-es lakóterülettel rendelkezo, építészetileg kifinomult ingatlan letisztult vonalaival, kiváló anyagaival és idotlen eleganciájával nyugöz le. Egy több mint 2300 m²-es, parkosított birtokon megbúvó, páratlan magánéletet tapasztalhat meg – boséges teret biztosítva a személyes kifejezéshez és az exkluzív lakhatási vágyak kielégítéséhez. A lenyugözo eloszoba tágasságot és stílust áraszt, amely világos nappali terekbe vezet. A nyitott teru nappali és étkezo padlótól a mennyezetig éro ablakokkal büszkélkedhet, amelyek lélegzetelállító kilátást nyújtanak a környezo vidékre. A délnyugati tájolás meleg és hívogató hangulatot teremt, zökkenomentesen ötvözve a belso és külso tereket. Az elrendezés egyszerre átgondolt és funkcionális: Négy tágas szoba áll rendelkezésre hálószobaként, irodáként vagy vendégszobaként – mindegyik a legnagyobb kényelmet és stílusos megjelenést kínálja. Három kiváló minoségu fürdoszoba lenyugözo elegáns anyagokkal, harmonikus dizájnkoncepcióval és exkluzív berendezési tárgyakkal. A modern gázüzemu kondenzációs kazán a kényelmes padlófutéssel együtt kellemes beltéri klímát és hatékony energiafelhasználást biztosít egész évben. Elegáns márványpadló, igényes bútorok és egységes világítási koncepció hangsúlyozzák az ingatlan exkluzív jellegét. A birtok kifogástalan állapotban van, és azonnal beköltözheto – felújítási munkálatok nélkül. A kültéri területek szépen parkosított kertekkel, tágas teraszokkal és fedett ülosarokkal rendelkeznek, amelyek a nap bármely szakában új perspektívákat kínálnak a lélegzetelállító 270°-os panorámára. Ebben az exkluzív villában páratlan minoségu környezetben élvezheti a teljes nyugalmat és magánéletet. Az esztétika, a magánélet és a funkcionalitás tökéletes szimbiózisa ritka lehetoséggé teszi ezt az ingatlant az igényes vásárlók számára. Érdekli, hogy többet megtudjon errol az ígéretes, nagy potenciállal és bájjal bíró befektetésrol? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Részletes felszereltség

+ 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.

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com