Aschaffenburg – Stadtmitte

Villa senza tempo in posizione privilegiata

Codice oggetto: 25007037



PREZZO D'ACQUISTO: 3.950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 494.81 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2338 m^2

Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- 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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007037
Superficie netta	ca. 494.81 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	3.950.000 EUR
Casa	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2007
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Balcone

Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	137.99 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà





Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà





Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà





Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà





Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà





Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

La proprietà





Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

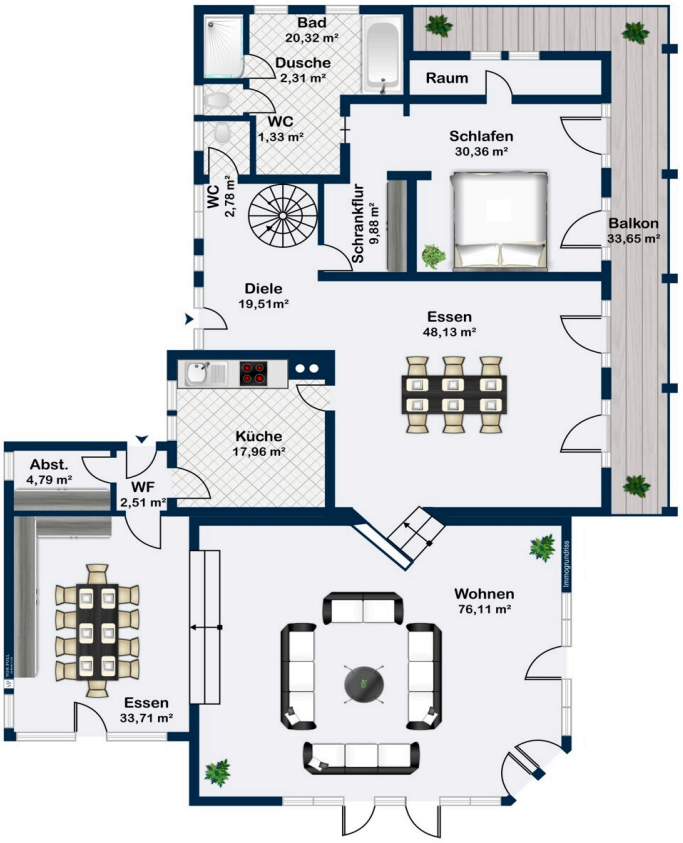
La proprietà

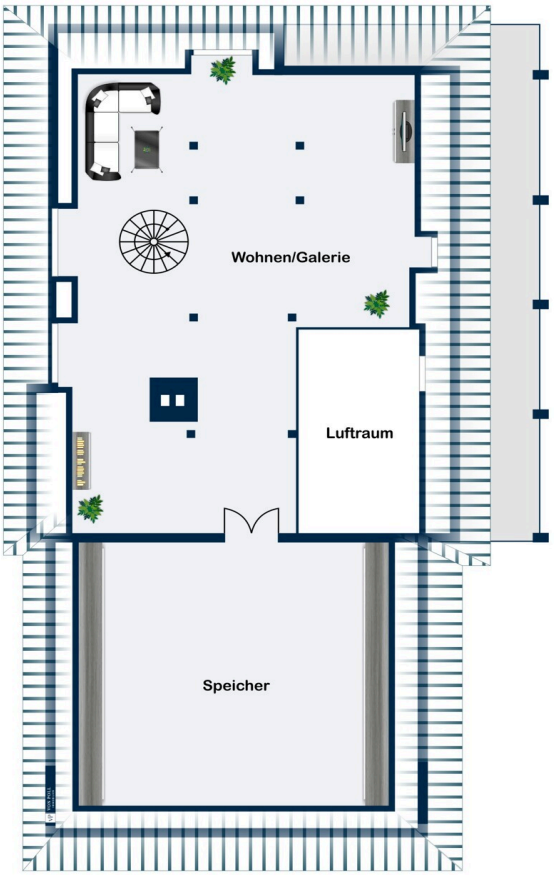


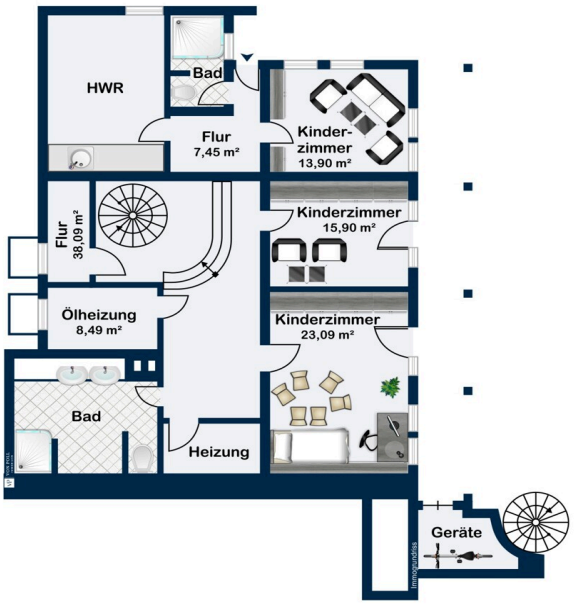


Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Planimetrie




Wohnen/Galerie
Luftraum
Speicher



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: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Una prima impressione

Questa eccezionale villa, costruita nel 1984, è accessibile esclusivamente tramite un vialetto privato e offre un elevato livello di privacy, spazio e qualità della vita. Con una superficie abitabile di circa 500 m², questa proprietà dall'architettura sofisticata colpisce per le sue linee pulite, i materiali pregiati e l'eleganza senza tempo. Immersa in una tenuta simile a un parco di oltre 2.300 m², godrete di una privacy senza pari, con ampio spazio per l'espressione personale e per soddisfare i vostri desideri abitativi esclusivi. L'imponente ingresso trasmette un senso di spaziosità e stile, conducendo a zone giorno inondate di luce. La zona giorno e pranzo open space vanta finestre a tutta altezza che offrono una vista mozzafiato sulla campagna circostante. L'orientamento a sud-ovest crea un'atmosfera calda e accogliente, fondendo perfettamente spazi interni ed esterni. La disposizione è al tempo stesso progettata con cura e funzionale: quattro ampie stanze sono disponibili come camere da letto, uffici o camere per gli ospiti, ognuna delle quali offre un rifugio con il massimo comfort e un tocco di stile. Tre bagni di alta qualità colpiscono per i materiali eleganti, un design armonioso e finiture esclusive. Una moderna caldaia a condensazione a gas, abbinata a un confortevole riscaldamento a pavimento, garantisce un clima interno piacevole e un consumo energetico efficiente durante tutto l'anno. Eleganti pavimenti in marmo, arredi selezionati e un sistema di illuminazione armonioso sottolineano il carattere esclusivo di questa proprietà. La proprietà è in condizioni impeccabili e pronta per essere abitata immediatamente, senza alcun lavoro di ristrutturazione. Gli spazi esterni sono caratterizzati da giardini curati con cura, ampie terrazze e zone relax riparate che offrono nuove prospettive sullo spettacolare panorama a 270° in qualsiasi momento della giornata. In questa villa esclusiva, potrete godere della massima tranquillità e privacy in un ambiente di qualità ineguagliabile. La perfetta simbiosi tra estetica, privacy e funzionalità rende questa proprietà una rara opportunità per acquirenti esigenti. Siete interessati a saperne di più su questo promettente investimento dal grande potenziale e dal fascino ineguagliabile? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di contattarvi!

Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Dettagli dei servizi

+ 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.

Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

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