Aschaffenburg – Stadtmitte

Zeitlose Villa in privilegierter Lage

Objektnummer: 25007037



KAUFPREIS: 3.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 494.81 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2338 m²

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	25007037
Wohnfläche	ca. 494.81 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1984
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	3.950.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137.99 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

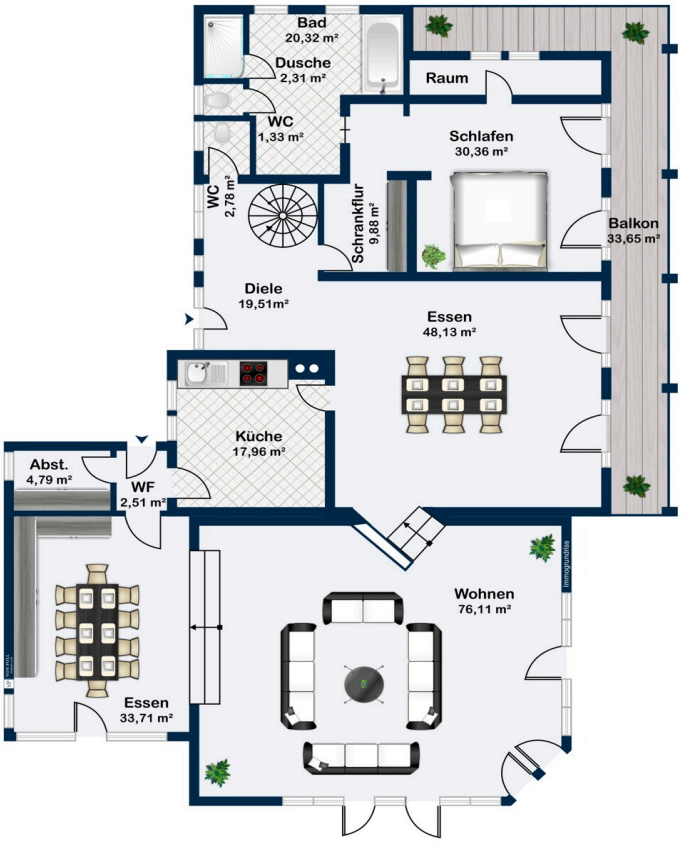
Die Immobilie

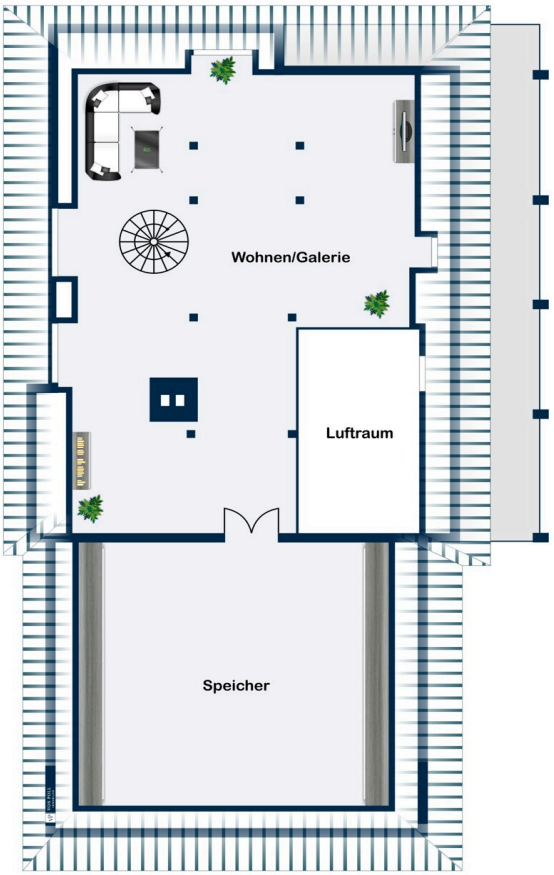


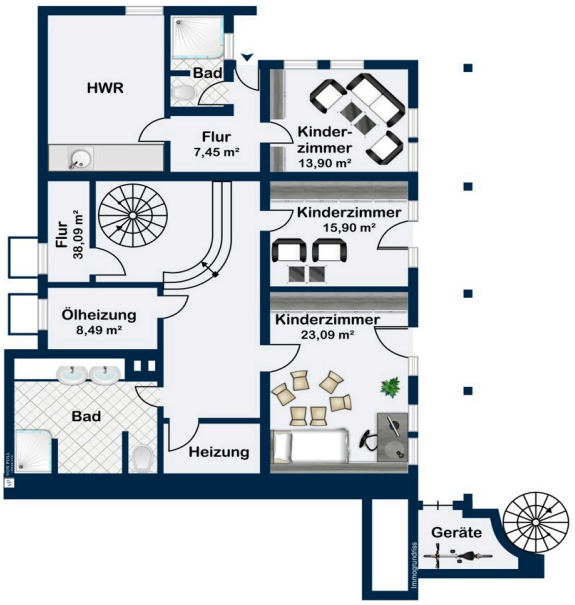


Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Grundrisse




Wohnen/Galerie
Luftraum
Speicher



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Villa aus dem Jahr 1984 ist ausschließlich über eine private Zufahrtsstraße zugänglich und bietet ein hohes Maß an Diskretion, Raum und Lebensqualität. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 500 m² entfaltet sich ein architektonisch anspruchsvolles Anwesen, das durch seine klare Linienführung, erlesene Materialien und zeitlose Eleganz besticht. Eingebettet in ein parkähnliches Grundstück von über 2.300 m² erleben Sie hier Privatsphäre auf höchstem Niveau – mit reichlich Raum für persönliche Entfaltung und exklusive Wohnwünsche.

Bereits das repräsentative Entrée vermittelt Großzügigkeit und Stil und eröffnet den Zugang zu lichtdurchfluteten Wohnbereichen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich begeistert mit raumhohen Fensterfronten, die einen atemberaubenden Ausblick in die umliegende Natur gewähren. Die Südwest-Ausrichtung sorgt für ein warmes, stimmungsvolles Ambiente und schafft ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenraum.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional zugleich: Vier großzügige Zimmer stehen als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer zur Verfügung – jeder Raum bietet Rückzugsmöglichkeiten mit höchstem Komfort und stilvollem Flair. Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer überzeugen durch edle Materialien, ein harmonisches Designkonzept und exklusive Armaturen.

Ein modernes Gasbrennwertsystem in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für behagliches Raumklima und effiziente Energienutzung. Edle Marmorfußböden, ausgewählte Ausstattungsdetails und ein durchgängiges Lichtkonzept unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Das Anwesen befindet sich in einem überaus gepflegten Zustand und ermöglicht einen sofortigen Einzug – ganz ohne Renovierungsaufwand. Die Außenbereiche präsentieren sich mit liebevoll angelegten Gartenflächen, weitläufigen Terrassen und geschützten Sitzplätzen, die zu jeder Tageszeit neue Blickwinkel auf das beeindruckende 270°-Panorama freigeben.

In dieser exklusiven Villa genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe und Rückzug in einer Umgebung von unvergleichlicher Qualität. Die perfekte Symbiose aus Ästhetik, Privatsphäre und Funktionalität macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme

besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ausstattung und Details

+ 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.

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25007037 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com