Aschaffenburg

Wo Wohnen zum Lebensgefühl wird – ein stilvolles Refugium mit traumhaftem Garten

Objektnummer: 26007058



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375.27 m^2 • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 1714 m^2

Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

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

Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26007058
Wohnfläche	ca. 375.27 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1968
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	295.48 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie

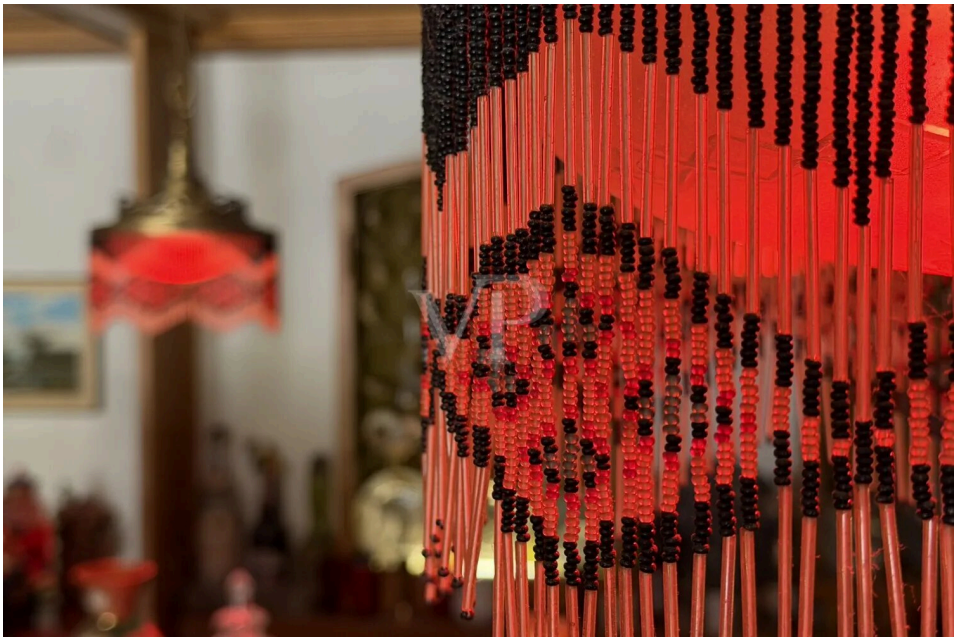




Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie

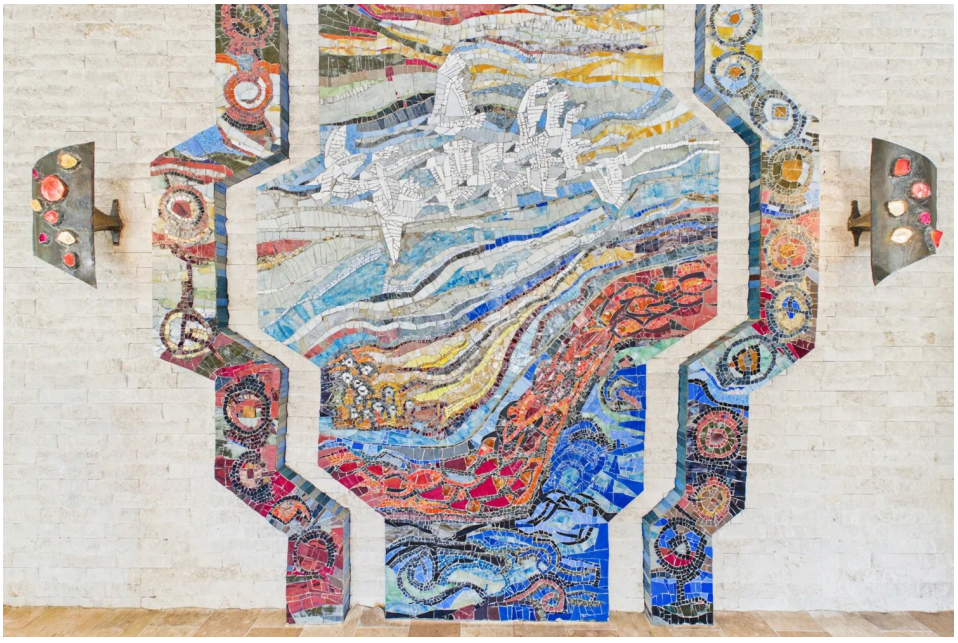




Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie

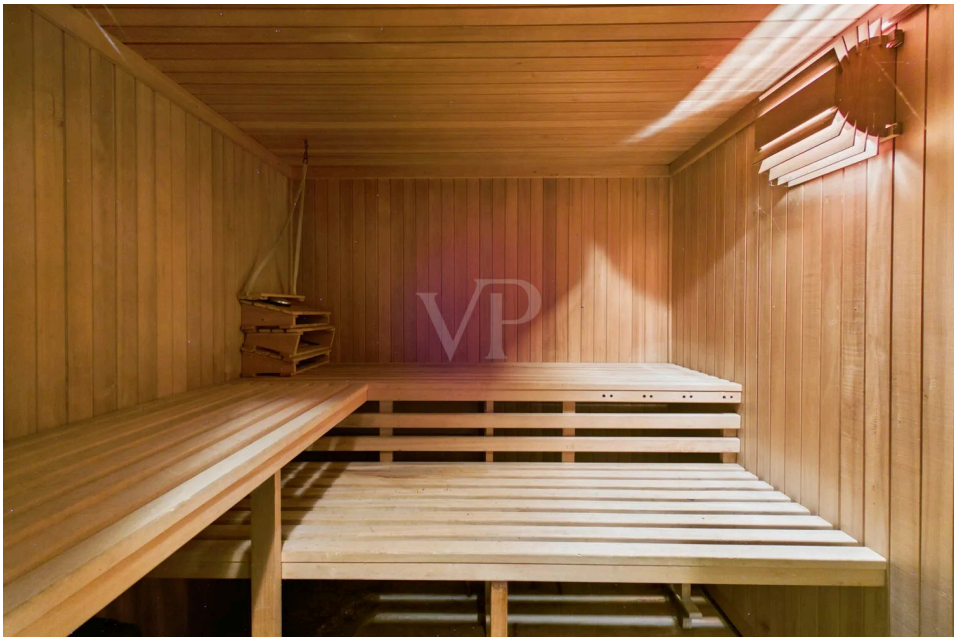




Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

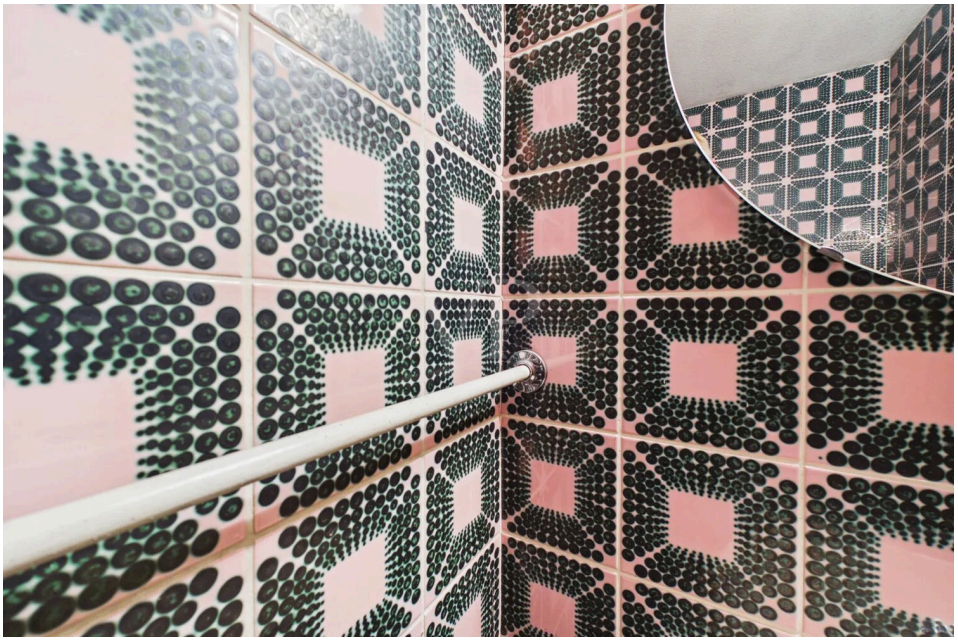
Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

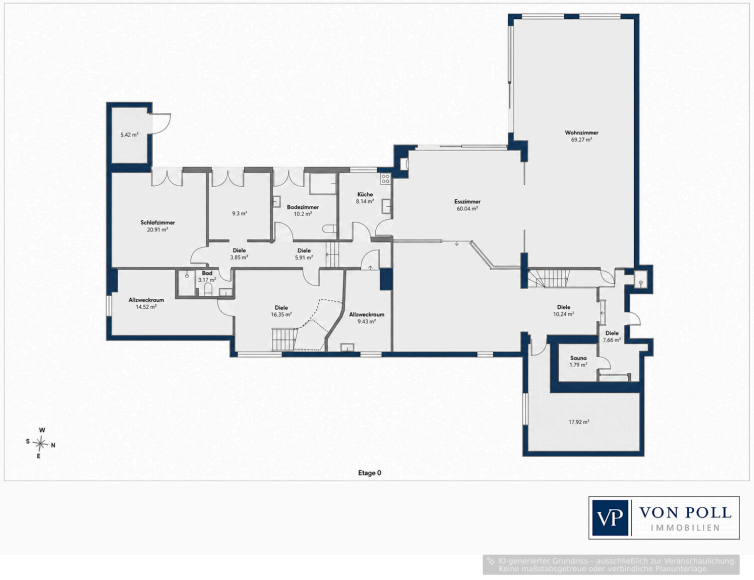
Die Immobilie



Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Grundrisse





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: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Ein erster Eindruck

Großzügigkeit ist hier kein Versprechen, sondern der Grundton des Hauses. Die Villa aus dem Jahr 1968 steht auf einem 1.714 Quadratmeter großen Grundstück und entfaltet ihre Präsenz mit jener Selbstverständlichkeit, die Häuser dieser Größenordnung selten laut werden lässt. Rund 375 Quadratmeter Wohnfläche geben dem Alltag Weite, ohne ihn zu verlieren. Es ist ein Haus mit Haltung, mit Platz für Rückzug, Gespräch, Gastlichkeit und stille Stunden.

Die 8,5 Zimmer verteilen sich auf zwei Geschosse – Erdgeschoss und Untergeschoss – und schaffen eine großzügige Wohnstruktur mit viel Flexibilität. Ursprünglich bestand das Haus aus zwei voneinander getrennten Wohneinheiten, die später zu einem weitläufigen Gesamtobjekt zusammengeführt wurden. Zwei separate Eingänge sind bis heute vorhanden und eröffnen damit interessante Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Das große Baufenster des Anwesens und die ideale Südwestausrichtung des parkähnlichen Gartens, bietet zudem ein Maximum an Gestaltungsmöglichkeiten zur Neubelebung. Der massive Keller aus Stahlbeton bietet hierfür eine ideale Basis. Ob exklusives Mehrfamilienhaus, luxuriöses Doppelhaus oder Refugium modernster Bauart - hier werden Ihre Wohnträume zur Realität.

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: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Ausstattung und Details

+ großzügige Villa von 1968 – stilvolles Anwesen mit besonderer Ausstrahlung und Haltung
+ 1.714 m² Grundstück – großzügiges, parkähnliches Areal mit viel Privatsphäre
+ ca. 375 m² Wohnfläche – viel Raum für Wohnen, Rückzug, Gäste und gemeinsame Stunden
+ 8,5 Zimmer auf zwei Ebenen – flexible und großzügige Raumaufteilung über Erd- und Untergeschoss
+ zwei separate Eingänge – ursprünglich zwei Wohneinheiten, heute zu einem Gesamtobjekt verbunden; ideal für individuelle Wohnkonzepte
+ Südwest-Garten & großes Baufenster – optimale Voraussetzungen für eine architektonische Neugestaltung und Weiterentwicklung
+ vielfältige Zukunftsperspektiven – geeignet für ein exklusives Mehrfamilienhaus, luxuriöses Doppelhaus oder modernes privates Refugium

Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

Alles zum Standort

Aschaffenburg besticht als wirtschaftlich stabile und zugleich charmante Mittelstadt mit rund 73.000 Einwohnern, die durch ihre hohe Lebensqualität und überdurchschnittliche Sicherheit überzeugt. Die Stadt im Rhein-Main-Gebiet vereint eine exzellente Infrastruktur mit einem ausgewogenen Mix aus Kultur, Bildung und gehobenem Lebensstil. Ihre strategische Lage ermöglicht eine optimale Anbindung an die Metropolregion, während die gepflegten Stadtquartiere und das vielfältige Freizeitangebot ein anspruchsvolles und komfortables Wohnen garantieren. Für Liebhaber exklusiver Immobilien bietet Aschaffenburg eine solide Wertentwicklung bei gleichzeitig angenehmer Marktstabilität – ein Garant für nachhaltigen Prestigeerhalt.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein Refugium für anspruchsvolle Genießer, die Wert auf Privatsphäre und stilvolles Ambiente legen. Hier verbinden sich urbane Eleganz und naturnahe Erholung zu einem harmonischen Lebensgefühl. Die Nähe zu exquisiten Kulturstätten, wie dem renommierten Zimmertheater und dem Hofgarten Kabarett, bereichert das kulturelle Leben und lädt zu inspirierenden Abenden ein. Ebenso bieten die stilvollen Gastronomiebetriebe wie das Hofgut Fasanerie und der charmante Fasanerie Biergarten kulinarische Höhepunkte in nur wenigen Gehminuten.

Für die exquisite Freizeitgestaltung stehen vielfältige Parks und grüne Oasen wie die Grünbrücke und der Campus mit ihren weitläufigen, gepflegten Anlagen zur Verfügung, die zu entspannten Spaziergängen und sportlicher Aktivität einladen. Die Nähe zu erstklassigen medizinischen Einrichtungen und Apotheken gewährleistet zudem ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Die hervorragende Verkehrsanbindung, unter anderem durch die Busstation Fasanerie in nur 2 Minuten zu Fuß sowie den Bahnhof Aschaffenburg Hochschule in 10 Minuten, garantiert eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Diese Lage vereint somit auf elegante Weise Exklusivität, kulturelle Vielfalt und erstklassige Infrastruktur – ein unvergleichliches Wohnumfeld für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein stilvolles, privates und zugleich urbanes Lebensgefühl legen. Aschaffenburg bietet damit den perfekten Rahmen für ein luxuriöses Zuhause mit nachhaltigem Wert und hohem Lebensgenuss.

Objektnummer: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

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: 26007058 - 63739 Aschaffenburg

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