Aschaffenburg

Zeitlose Villa in privilegierter Lage

Property ID: 26007059



PURCHASE PRICE: 0 • LIVING SPACE: ca. 589 m² • LAND AREA: 2338 m²

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

At a glance

Property ID	26007059
Living Space	ca. 589 m²
Year of construction	2027
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	Auf Anfrage
Objektart	Plot
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	Projected
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

The property



„KI-generierte, unverbindliche Visualisierung einer möglichen Bebauung; keine konkrete Planung oder Bauvorgabe“



„KI-generierte, unverbindliche Visualisierung einer möglichen Bebauung; keine konkrete Planung oder Bauvorgabe“

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

The property



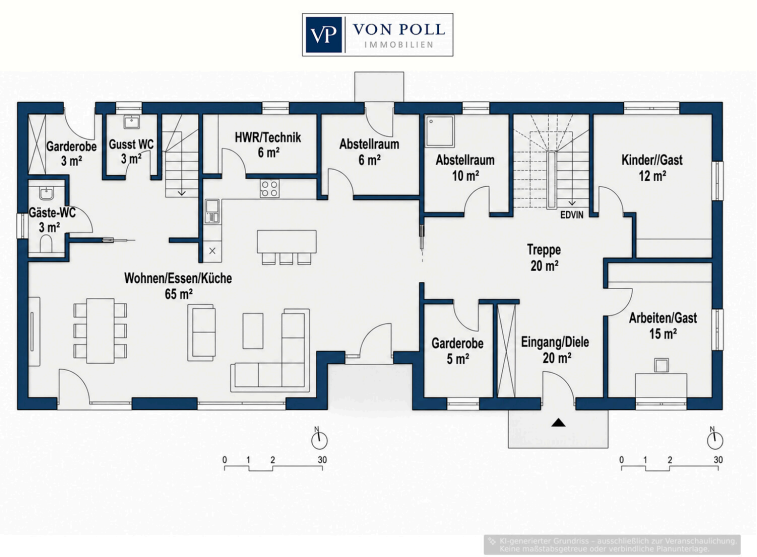
„KI-generierte, unverbindliche Visualisierung einer möglichen Bebauung; keine konkrete Planung oder Bauvorgabe“

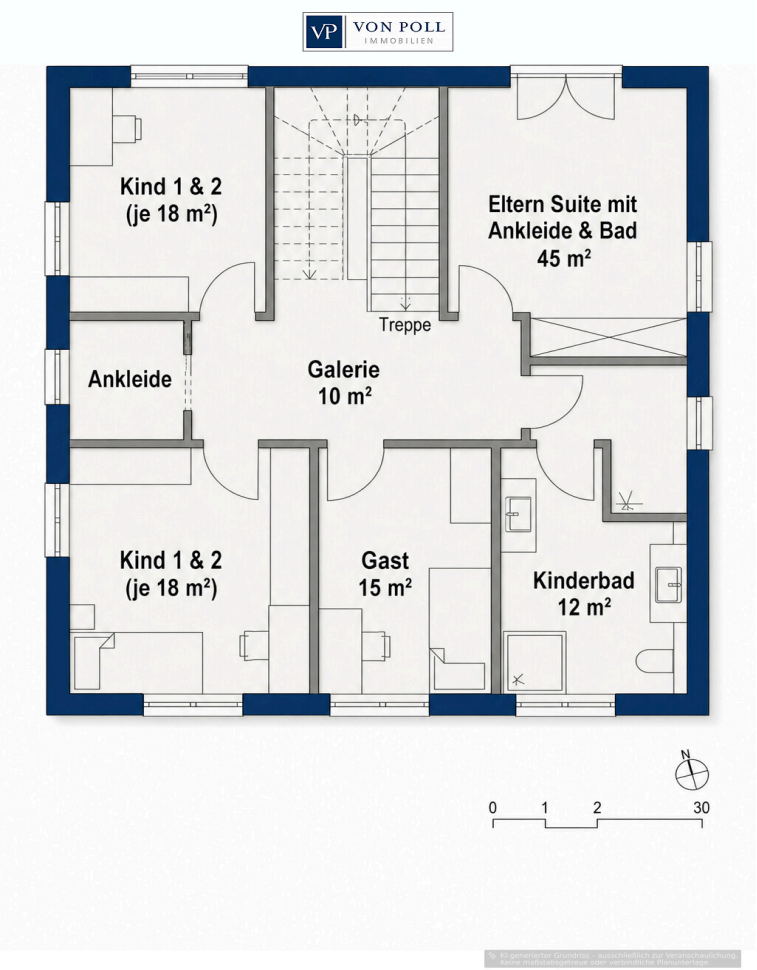


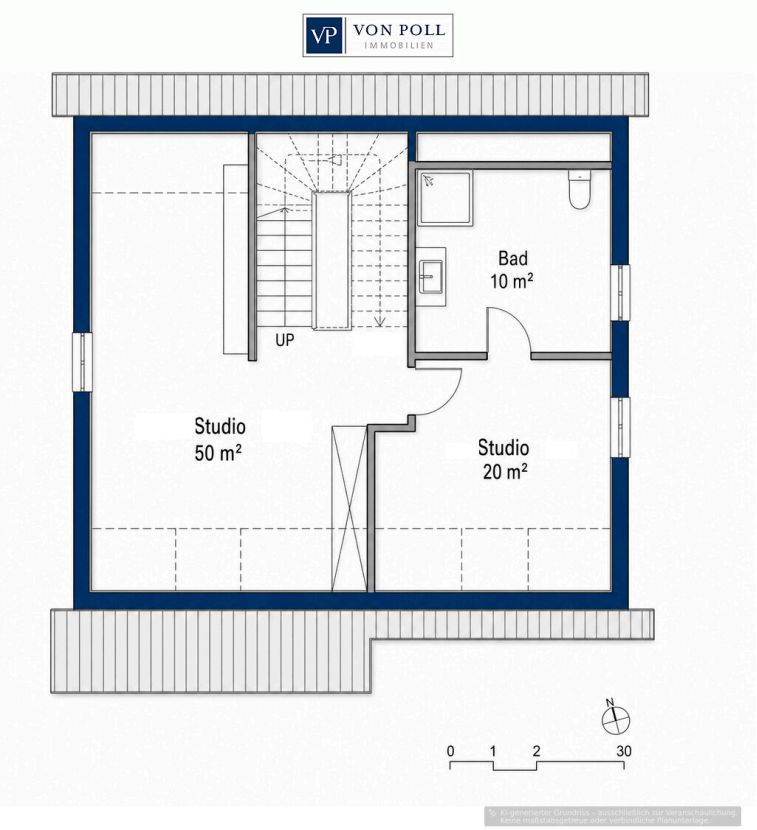
„KI-generierte, unverbindliche Visualisierung einer möglichen Bebauung; keine konkrete Planung oder Bauvorgabe“

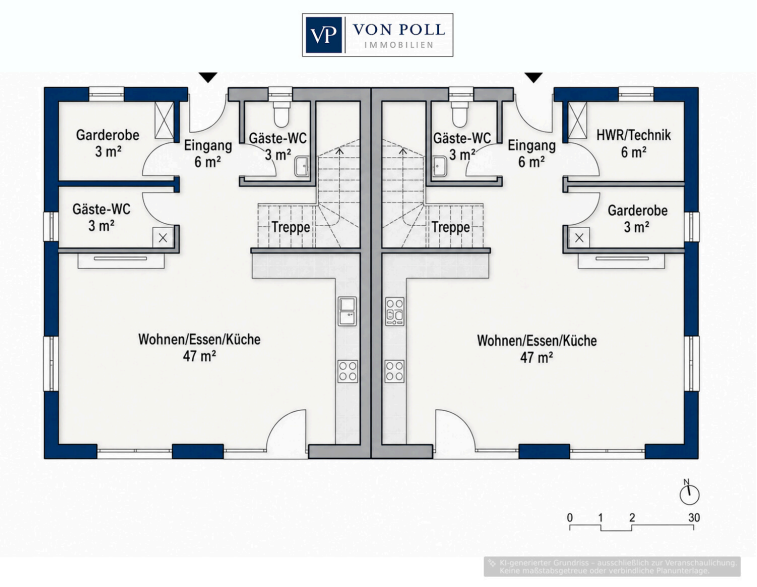
Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

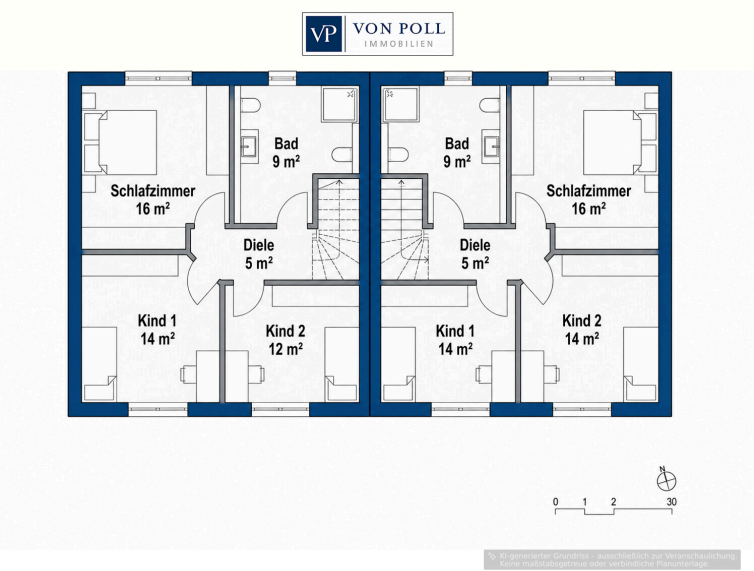
Floor plans




VON POLL
IMMOBILIEN
Kind 1 & 2
(je 18 m²)
Eltern Suite mit
Ankleide & Bad
45 m²
Treppe
Ankleide
Galerie
10 m²
Kind 1 & 2
(je 18 m²)
Gast
15 m²
Kinderbad
12 m²
N
0
1
2
30


VON POLL
IMMOBILIEN
Bad
10 m²
UP
Studio
50 m²
Studio
20 m²
N
0 1 2 30
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


VON POLL
IMMOBILIEN
Garderobe
3 m²
Eingang
6 m²
Gäste-WC
3 m²
Gäste-WC
3 m²
Eingang
6 m²
HWR/Technik
6 m²
Gäste-WC
3 m²
Treppe
Treppe
Garderobe
3 m²
Wohnen/Essen/Küche
47 m²
Wohnen/Essen/Küche
47 m²
N
0 1 2 30
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

A first impression

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!

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Details of amenities

+ 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.

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

All about the location

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.

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Other information

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.

Property ID: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com