Aschaffenburg

Exklusives Entwicklungsgrundstück am Godelsberg mit projektierter Villa und Doppelhaus

Objektnummer: 26007059



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

KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 589 m² • GRUNDSTÜCK: 2338 m²

Objektnummer: 26007059 - 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: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26007059
Wohnfläche	ca. 589 m²
Baujahr	2027
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie



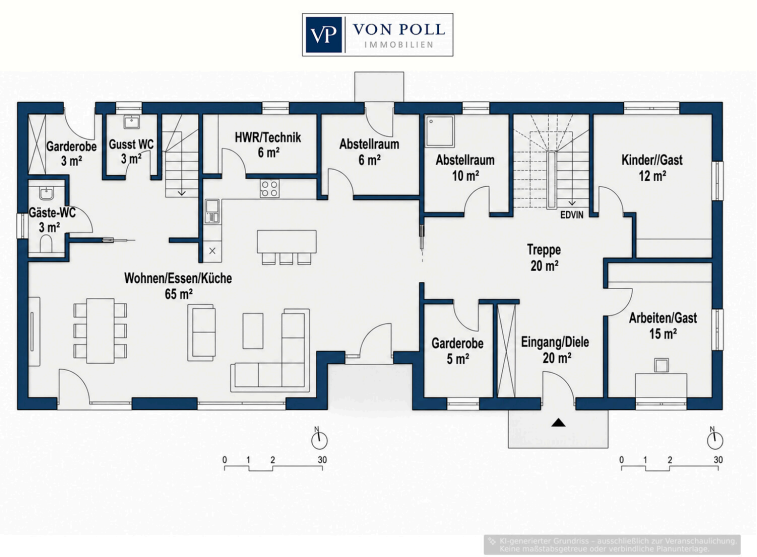
„KI-generierte, unverbindliche Visualisierung einer möglichen Bebauung; keine konkrete Planung oder Bauvorgabe“

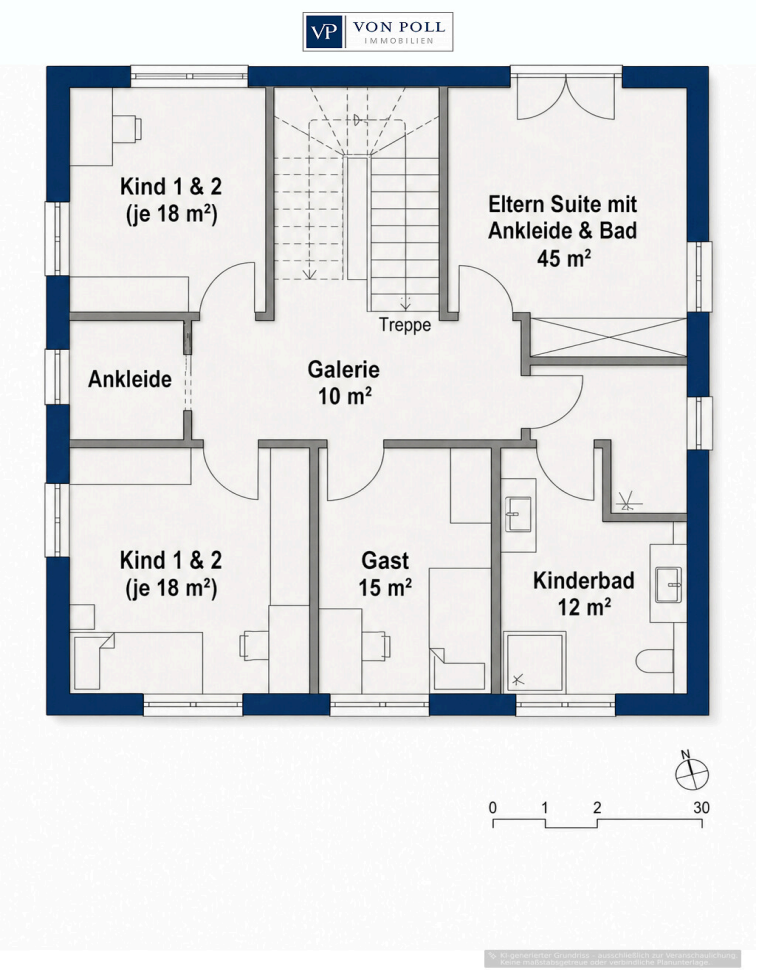


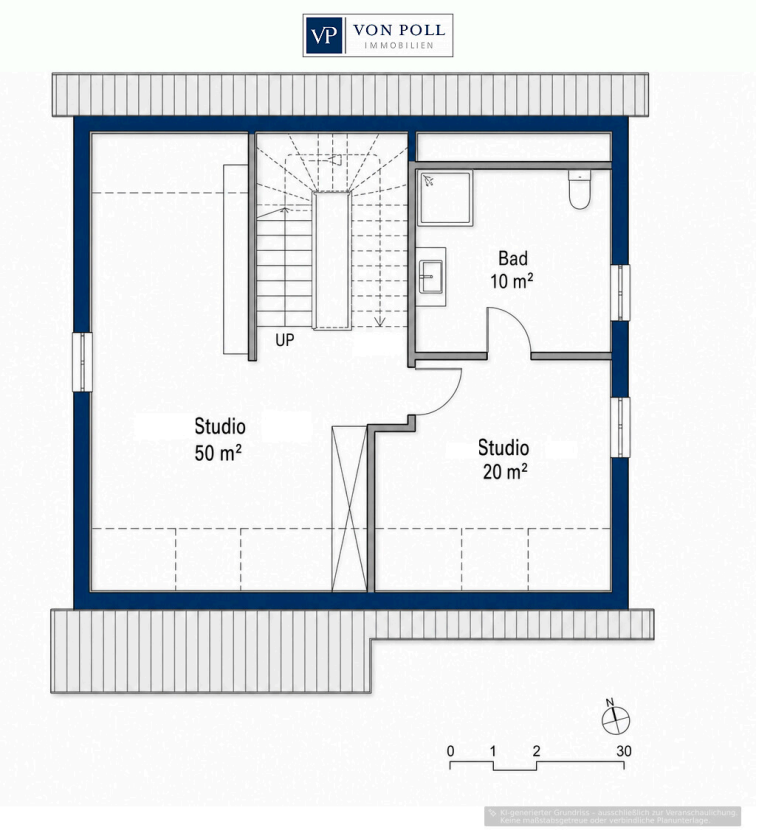
„KI-generierte, unverbindliche Visualisierung einer möglichen Bebauung; keine konkrete Planung oder Bauvorgabe“

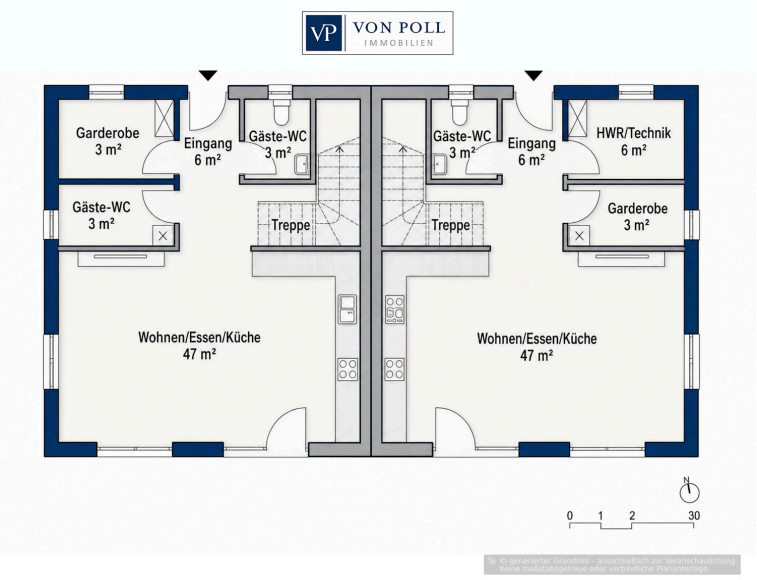
Objektnummer: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

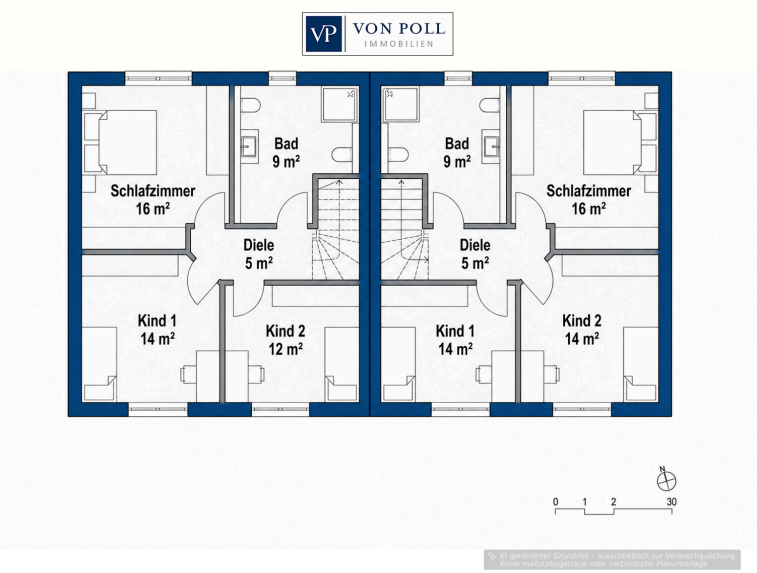
Grundrisse




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
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.


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.



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: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Ein erster Eindruck

Der angegebene anteilige Grundstückspreis ist für die kleinere der beiden Doppelhaushälften berechnet. Die Preise für die beiden anderen Gebäudeteile entnehmen Sie bitte dem Kapitel "Aufteilung". Sofern Sie unser Hauskonzept anspricht, stellen wir hierfür gerne den direkten Kontakt zum Planer her. Bitte beachten Sie, dass zum Kaufpreis des Grundstücks noch die individuellen Bau- und Kaufnebenkosten hinzuzurechnen sind.

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Immobilienensemble, das anspruchsvolle Wohnqualität, moderne Architektur und großzügige Flächen auf höchstem Niveau vereint. Auf ca. 2.338 m² Grundstück entstehen rund 589 m² Wohnfläche – ein Projekt für Menschen, die zeitgemäßes Design, Privatsphäre und Exklusivität verbinden möchten.

Das Ensemble umfasst zwei elegante Doppelhaushälften sowie eine repräsentative Einfamilienvilla. Die beiden Doppelhaushälften bieten jeweils ca. 130 m² Wohnfläche auf großzügigen Grundstücksanteilen. Klar strukturierte Grundrisse, private Gärten und sonnige Terrassen schaffen ein ebenso stilvolles wie funktionales Zuhause. Die Einfamilienvilla überzeugt mit rund 329 m² Wohnfläche auf ca. 1.118 m² Grundstück und bietet ein außergewöhnlich großzügiges Wohnerlebnis mit weitläufigen Außenflächen und repräsentativer Raumwirkung.

Grundlage der Bebauung ist ein realisiertes Konzept von Seitz Architektur, Aschaffenburg. Das harmonische Ensemble verbindet kubisch inspirierte Architektur mit zeitlosen Designelementen und innovativen Wohnlösungen. Begrünte Dachflächen und großzügige Verglasungen setzen markante gestalterische Akzente und unterstreichen den Anspruch an eine moderne, nachhaltige Bauweise.

Die großzügige Grundstücksstruktur schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre. Die geplante Aufteilung in zwei eigenständige Flurstücke ermöglicht eine langfristig wertige Entwicklung der Wohnbereiche. Weitläufige Grünflächen und individuell gestaltbare Gärten prägen das Außenkonzept. Die mögliche Erschließung von beiden Seiten gewährleistet zudem flexible Zufahrtsmöglichkeiten und besonderen Komfort.

Die Fertigstellung ist für 2027/2028 projektiert; das Vorhaben befindet sich derzeit in der Entwicklungs- und Planungsphase.

Ein besonderes Highlight sind die möglichen 270°-Panoramablicke, die sich sowohl aus den Wohnbereichen als auch von den Außenflächen eröffnen. Großzügige

Dachterrassen erweitern den privaten Lebensraum und schaffen außergewöhnliche Orte für Entspannung, Begegnung oder Urban Gardening. Klare Linien, weitläufige Fensterfronten und prägnante Fassaden verleihen dem Ensemble eine souveräne, zeitlose Ästhetik mit Anspruch auf architektonische Nachhaltigkeit.

Dieses Projekt vereint Loft-Charakter, moderne Architektur und außergewöhnliche Raumvielfalt. Die klare architektonische Handschrift, das vielseitige Nutzungskonzept und das besondere Entwicklungspotenzial machen es zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen mit Sinn für das Außergewöhnliche.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Anwesen mit großem Potenzial und klarer architektonischer Handschrift sind, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen oder Beratungsgespräche gerne zur Verfügung.

Hinweis:

- Freibleibende Angebotsgrundlage auf Basis einer Konzeptstudie von Seitz Architektur, Aschaffenburg.
- Die verwendeten Exposébilder zeigen eine (KI-generierte), unverbindliche Visualisierung einer beispielhaften Bebauung. Die Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt weder eine konkrete Planung noch eine zugesicherte oder genehmigte Bebauungsmöglichkeit dar. Art, Umfang und Zulässigkeit einer Bebauung richten sich nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und sind vom Erwerber eigenständig zu prüfen.

Objektnummer: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Ausstattung und Details

+ Exklusives Immobilienensemble – Zwei stilvolle Doppelhaushälften und eine repräsentative Einfamilienvilla auf insgesamt ca. 2.338 m² Grundstück.
+ Großzügige Wohnflächen – Rund 589 m² Wohnfläche mit vielseitigen Grundrissen und außergewöhnlicher Raumvielfalt.
+ Architektur mit klarer Handschrift – Kubisch inspirierte, zeitlose Architektur nach einem realisierten Konzept von Seitz Architektur, Aschaffenburg.
+ 270°-Panoramablicke – Beeindruckende Ausblicke aus den Wohnbereichen und von den großzügigen Dachterrassen.
+ Privatsphäre auf höchstem Niveau – Großzügige Grundstücksstrukturen, private Gärten und weitläufige Außenbereiche schaffen individuelle Rückzugsorte.
+ Hochwertiger Wohnkomfort – Moderne Fußbodenheizung, großflächige Verglasungen, begrünte Dachflächen und eine anspruchsvolle architektonische Gestaltung.
+ Seltene Entwicklungs- und Nutzungsperspektive – Ideal als exklusives Familiendomizil oder hochwertiges Mehrgenerationenensemble, mit Fertigstellung für 2027 projektiert.
Hinweis:
- Freibleibende Angebotsgrundlage auf Basis einer Konzeptstudie von Seitz Architektur, Aschaffenburg.
- Die verwendeten Exposébilder zeigen eine (KI-generierte), unverbindliche Visualisierung einer beispielhaften Bebauung. Die Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung und stellt weder eine konkrete Planung noch eine zugesicherte oder genehmigte Bebauungsmöglichkeit dar. Art, Umfang und Zulässigkeit einer Bebauung richten sich nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und sind vom Erwerber eigenständig zu prüfen.

Objektnummer: 26007059 - 63739 Aschaffenburg

Alles zum Standort

Der Godelsberg zählt zu den exklusivsten und zugleich charaktervollsten Wohnlagen Aschaffenburgs. In privilegierter, leicht erhöhter Hanglage östlich der Innenstadt verbindet dieses außergewöhnliche Wohnquartier die Vorzüge eines grünen, ausgesprochen ruhigen Umfelds mit der unmittelbaren Nähe zum urbanen Leben.

Geprägt von großzügigen Grundstücken, gepflegten Gärten, repräsentativen Einfamilienhäusern, Villen und hochwertiger moderner Architektur, vermittelt der Godelsberg ein ausgesprochen stilvolles und gewachsenes Wohnambiente.

Gleichzeitig ist die Aschaffenburger Innenstadt nur wenige Minuten entfernt. Historische Plätze, die Fußgängerzone, anspruchsvolle Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie das imposante Schloss Johannisburg sind bequem erreichbar.

Damit bietet der Godelsberg eine seltene Kombination: die Privatsphäre und Ruhe einer gehobenen Villenlage – verbunden mit der urbanen Lebensqualität einer kurzen Distanz zum Stadtzentrum.

Stadt:
+ Zentrum ca. 3,4 km.
+ Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,8 km
+ Schulen und Ärzte ca. 1,1 km
+ öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 500 m

Autobahnzufahrt:
+ A3 (ca. 4,0 km entfernt)
Bahnhof:
+ Aschaffenburg (ca. 2,6 km entfernt)
Flughafen:
+ Frankfurt am Main (ca. 47,8 km entfernt)

Objektnummer: 26007059 - 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: 26007059 - 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