Aschaffenburg – Stadtmitte

Zeitlose Eleganz in gewachsener Gartenkulisse

Objektnummer: 26007060



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1199 m²

Objektnummer: 26007060 - 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: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26007060
Wohnfläche	ca. 270 m²
Zimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	08.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	254.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Die Immobilie



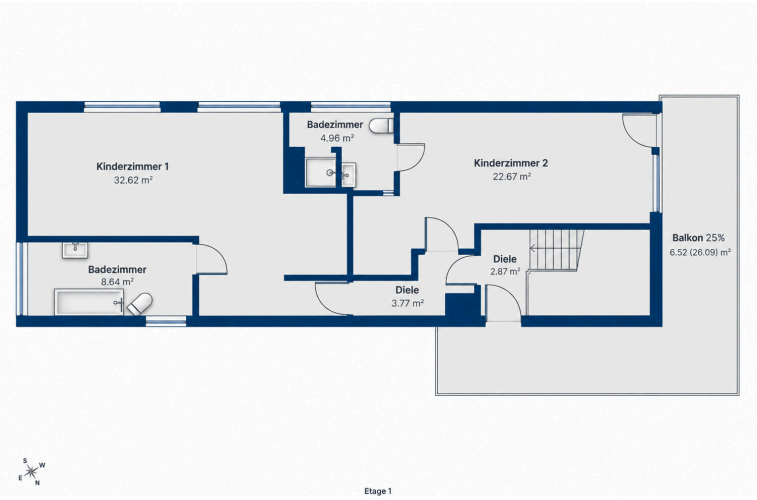
Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN

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



VON POLL IMMOBILIEN

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: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ein erster Eindruck

Freistehend, eingebettet in einen weitläufigen, gepflegten Garten und geprägt von klarer, zeitloser Architektur präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen aus den 1960er-Jahren als stilvoller Rückzugsort mit höchstem Anspruch an Ruhe, Raum und Diskretion.

Die bewusst in die leichte Hanglage integrierte Architektur verleiht dem dreigeschossigen Bungalow eine besondere Großzügigkeit. Großflächige Fensterfronten öffnen die Räume konsequent ins Grüne, lassen Licht tief in das Haus fallen und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Der gewachsene Garten mit wertvollen Gehölzen sowie geschützte Terrassen- und Balkonbereiche garantieren ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Im Mittelpunkt des Hauses steht die weitläufige Wohnebene im Parterre. Natursteinböden, ein Kamin und großzügige Glasflächen prägen das elegante Wohnambiente. Der Blick öffnet sich wahlweise in den Garten oder in den geschützten Innenhof mit Holzterrasse und Wasserflächen. Ein überdachter Balkon erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie.

Der angrenzende Essbereich fügt sich nahtlos in das offene Raumkonzept ein und verbindet repräsentatives Wohnen mit funktionaler Alltagstauglichkeit. Die angrenzende Küche ist optimal angebunden und unterstreicht die klare, durchdachte Grundrissstruktur.

Ein separater Schlafbereich mit Einbauschränken und eigenem Bad bietet komfortable Rückzugsmöglichkeiten auf dieser Ebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen flexibel nutzbaren, abtrennbaren Bereich – ideal als Homeoffice, Ankleide oder diskreter Stauraum.

Das offen gestaltete Treppenhaus aus hellem Holz und Marmor verbindet alle drei Ebenen des Hauses und ermöglicht separate Zugänge zu den oberen und unteren Bereichen. Dadurch eröffnet sich zusätzlich die Option einer unabhängigen Nutzung einzelner Wohneinheiten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer, jeweils mit eigenem Bad. Sie eignen sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder private Rückzugsräume. Ein weitläufiger Balkon eröffnet einen ruhigen Blick über den Garten bis hin zur historischen Silhouette Aschaffenburgs.

Dieses Anwesen steht für eine seltene Verbindung aus Architektur, Großzügigkeit und

Privatsphäre – ein Ort für Menschen, die nicht nur wohnen, sondern Lebensqualität auf höchstem Niveau suchen.

Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Ausstattung und Details

+ großzügiger Bungalow: Ca. 270 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.199 m² großen Grundstück mit 8 Zimmern und 3 Bädern
+ zeitlose Architektur: Kubisches Design aus den 1960er-Jahren mit klaren Linien und großflächigen Fensterfronten
+ loftartiges Wohngefühl: Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großzügiger Verglasung, Holzdecke und offenem Kamin
+ hochwertige Bulthaup-Küche: Stilvolles Design, hochwertige Einbauten und direkte Verbindung zu Balkon bzw. Terrasse
+ vielseitige Raumgestaltung: 8 Zimmer bieten flexible Möglichkeiten für Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereiche
+ privater Garten: Weitläufige, gepflegte Gartenanlage mit altem Baumbestand, viel Privatsphäre sowie umlaufenden Terrassen und Balkonen
+ individuelles Potenzial: Renovierungsbedürftiger Zustand mit bereits erfolgter Modernisierung 2010 und viel Spielraum für eine persönliche, zukunftsorientierte Gestaltung
uvw.

Objektnummer: 26007060 - 63739 Aschaffenburg – Stadtmitte

Alles zum Standort

Aschaffenburg besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit rund 73.000 Einwohnern und einer ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur, die hohe Lebensqualität und ein sicheres Umfeld garantiert. Die verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet schafft ideale Verbindungen zu Metropolen und internationalen Drehkreuzen. Kultur, Bildung und gehobene Freizeitangebote prägen das anspruchsvolle Lebensgefühl und machen Aschaffenburg zu einem gefragten Standort für exklusive Wohnimmobilien mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial.

Im Herzen der Stadt liegt die lebendige Stadtmitte, die durch eine gelungene Mischung aus urbaner Eleganz und hervorragender Infrastruktur besticht. Hier trifft gehobener Lifestyle auf vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, exklusive Restaurants und kulturelle Einrichtungen – ein stilvolles Wohnumfeld mit hoher Sicherheit und großem Komfort.

Das Angebot rund um die Stadtmitte ist anspruchsvoll und vielfältig: Die Technische Hochschule Aschaffenburg ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar. Renommierte Fachärzte, Apotheken und Kliniken sorgen für erstklassige Gesundheitsversorgung in unmittelbarer Nähe. Exquisite Restaurants wie „La Rosa“ und „Nozomi Sushi & More“ sowie elegante Cafés und Bars laden zum Genießen und Verweilen ein. Theater und Kabarett bieten anspruchsvolle Unterhaltung in fußläufiger Entfernung.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über mehrere Buslinien und die nahegelegenen Bahnhöfe „Aschaffenburg Hochschule“ und „Aschaffenburg Süd“ garantiert eine komfortable Erreichbarkeit des Rhein-Main-Gebiets. Diese Kombination aus urbaner Eleganz, kultureller Vielfalt und bester Infrastruktur macht die Stadtmitte zu einem idealen Rückzugsort für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Privatsphäre, Prestige und Lebensqualität legen.

Für Liebhaber eines luxuriösen Lebensstils bietet dieser Standort eine perfekte Symbiose aus Eleganz und Kultur – ein Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Objektnummer: 26007060 - 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: 26007060 - 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