Johannesberg

Mid-Century-Architektur mit Weitblick – ein Haus, das Raum neu definiert

Objektnummer: 26007062



KAUFPREIS: 959.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382.07 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1748 m^2

Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

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

Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26007062
Wohnfläche	ca. 382.07 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	959.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	18.03.2029
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	131 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

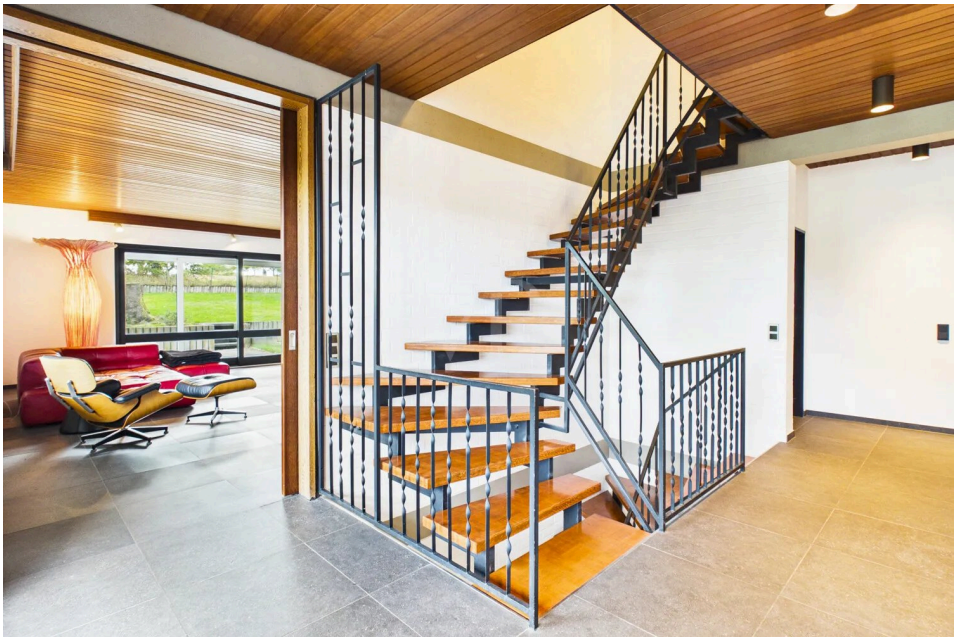
Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

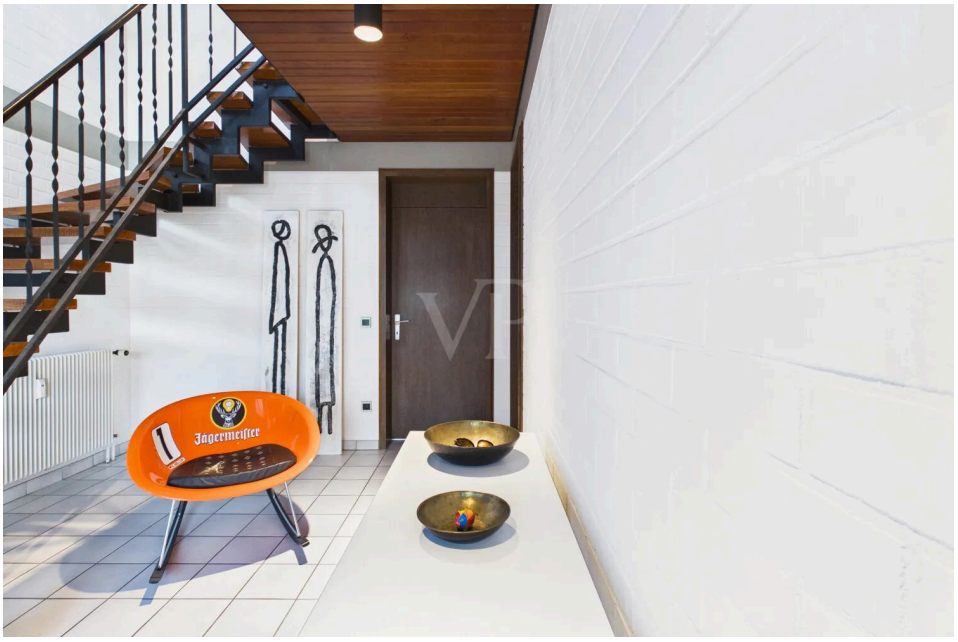
Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

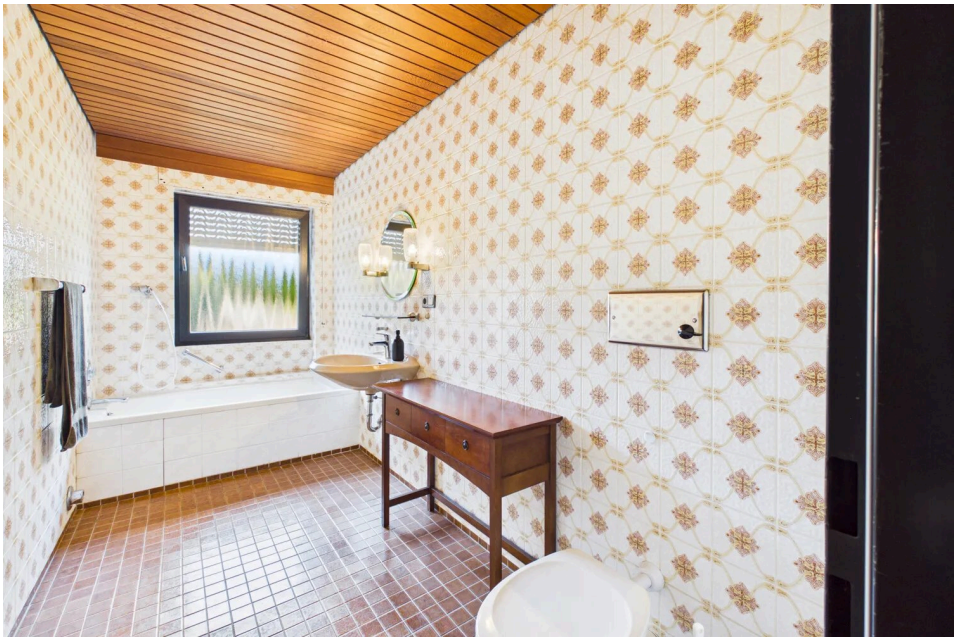
Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie





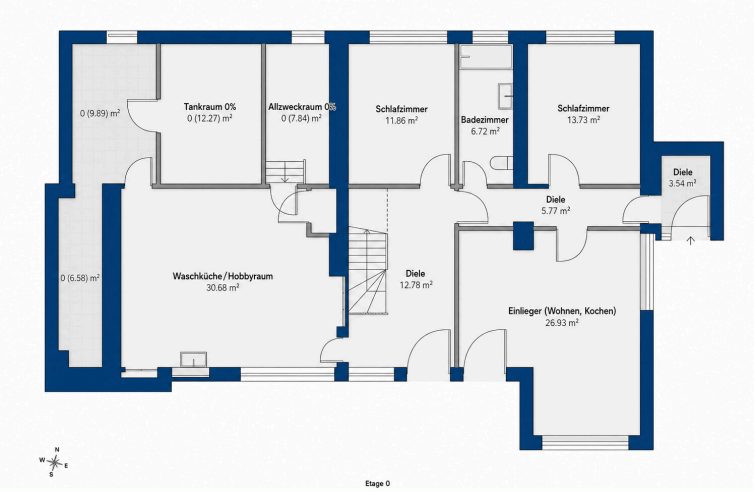
Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Die Immobilie

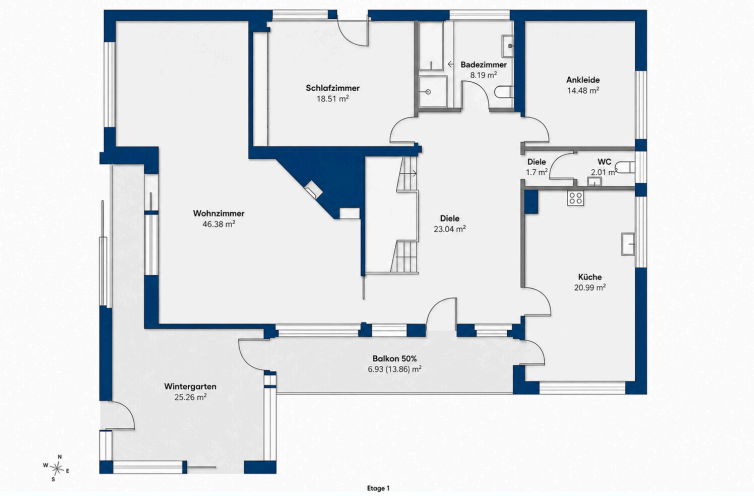


Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

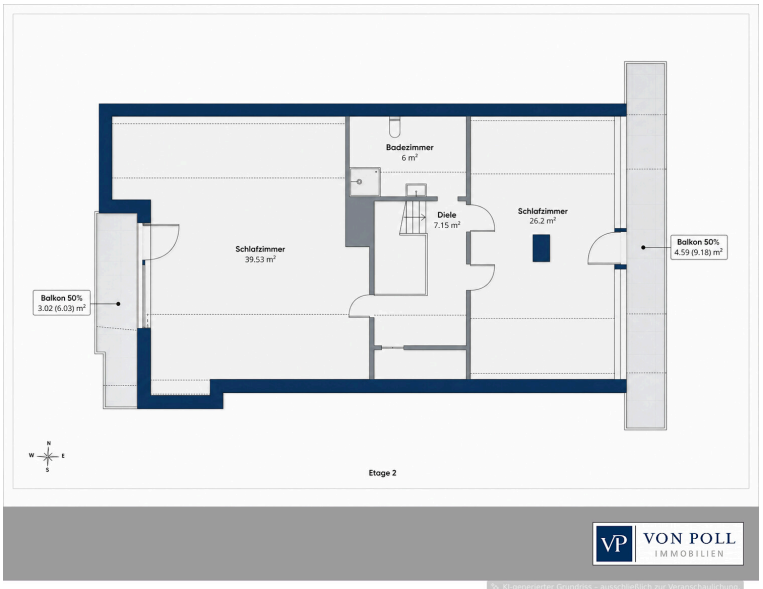
Grundrisse



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: 26007062 - 63867 Johannesberg

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem rund 1.748 m² großen Grundstück verbindet die klare Formensprache der späten Moderne mit großzügigen Raumdimensionen, markanten Materialien und einer Architektur, die sich bewusst zur umliegenden Landschaft öffnet.

Auf ca. 382 m² Wohnfläche entsteht ein Wohngefühl, das von Offenheit und Weite geprägt ist. Herzstück des Hauses ist der rund 51 m² große Wohnbereich mit charakteristischer Holzdecke, offenem Treppenhaus und hochwertigem Brunner-Kamin. Der angrenzende Essbereich, die großzügige Küche sowie der ca. 25 m² große Wintergarten setzen das offene Raumkonzept konsequent fort.

Große Fensterflächen, drei Balkone und der weitläufige Garten schaffen immer neue Blickbeziehungen nach draußen. Der unverbaubare Panoramablick über die umgebende Landschaft verleiht dem Anwesen dabei eine Qualität, die weit über reine Wohnfläche hinausgeht.

Auch im Obergeschoss zeigt sich die außergewöhnliche Großzügigkeit des Hauses. Zwei beeindruckend dimensionierte Räume mit rund 55 m² und 36 m² eröffnen vielfältige Möglichkeiten – von einer privaten Master-Suite über Atelier oder Bibliothek bis hin zu großzügigen Arbeits- und Rückzugsbereichen.

Die integrierte Einliegerwohnung erweitert das Nutzungsspektrum zusätzlich und eignet sich ideal für Familienangehörige, Gäste, Wohnen und Arbeiten.

Über die Jahre wurde das Haus kontinuierlich modernisiert, ohne seine architektonische Identität zu verlieren. Hochwertige Materialien und gezielte Erneuerungen verbinden heute den authentischen Charakter des Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ein Anwesen für Menschen, die klare Linien, besondere Raumproportionen und Individualität zu schätzen wissen.

Sie haben Interesse dieses vielversprechende Anwesen mit viel Charakter und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Ausstattung und Details

Highlights:
+ Außergewöhnliche Architektur – Klare Formensprache der späten Moderne, markante Materialien und zeitlose architektonische Identität.
+ Großzügige 382 m² Wohnfläche – Beeindruckende Raumdimensionen auf einem rund 1.748 m² großen Grundstück.
+ Offener Wohnbereich als Herzstück – Ca. 51 m² mit charakteristischer Holzdecke, offenem Treppenhaus und hochwertigem Brunner-Kamin.
+ Wohnen mit Weitblick – Große Fensterflächen, drei Balkone, Wintergarten und weitläufiger Garten schaffen fließende Übergänge zur Landschaft.
+ Unverbaubarer Panoramablick – Ein außergewöhnliches Landschaftserlebnis, das dem Anwesen eine besondere Wohnqualität verleiht.
+ Vielseitige großzügige Räume – Obergeschoss mit ca. 55 m² und 36 m² für Master-Suite, Atelier, Bibliothek, Homeoffice oder individuelle Rückzugsbereiche.
+ Einliegerwohnung (zwei rechtlich getrennte Einheiten) & moderner Wohnkomfort – Zusätzlicher Wohnraum für Familie, Gäste oder Arbeiten.
Zahlen, Daten & Fakten:
+ ca. 382 m² Wohnfläche
+ ca. 1.748 m² Grundstück
+ Wintergarten
+ Einbauküche mit Gaggenau-Geräten aus 2020
+ Brunner-Kamin aus 2020
+ Feinsteinzeugböden aus 2020
+ Dachsanierung in 2010
+ Badsanierung im Obergeschoss in 2010
+ offenes Treppenhaus
+ 3 Balkone
+ Doppelgarage und zwei Außenstellplätze
+ Zisterne
uvm.

Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

Alles zum Standort

Breunsberg gehört zur Gemeinde Johannesberg und verbindet eine angenehm zurückgezogene Wohnlage mit der Nähe zu Aschaffenburg. Die Umgebung ist geprägt von Feldern, sanften Höhenzügen und den Landschaften des Vorspessarts.

Gerade für dieses Anwesen ist die Mikrolage entscheidend: Die Architektur öffnet sich zur Landschaft und nutzt die erhöhte Position konsequent für außergewöhnliche Blickbeziehungen und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Gleichzeitig bleibt die Anbindung an Aschaffenburg, die A3 sowie das Rhein-Main-Gebiet und den Raum Würzburg komfortabel. Damit entsteht eine Kombination, die im Premiumsegment besonders gesucht ist: viel Grundstück, viel Ruhe und Natur – ohne auf die Nähe zu urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26007062 - 63867 Johannesberg

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: 26007062 - 63867 Johannesberg

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