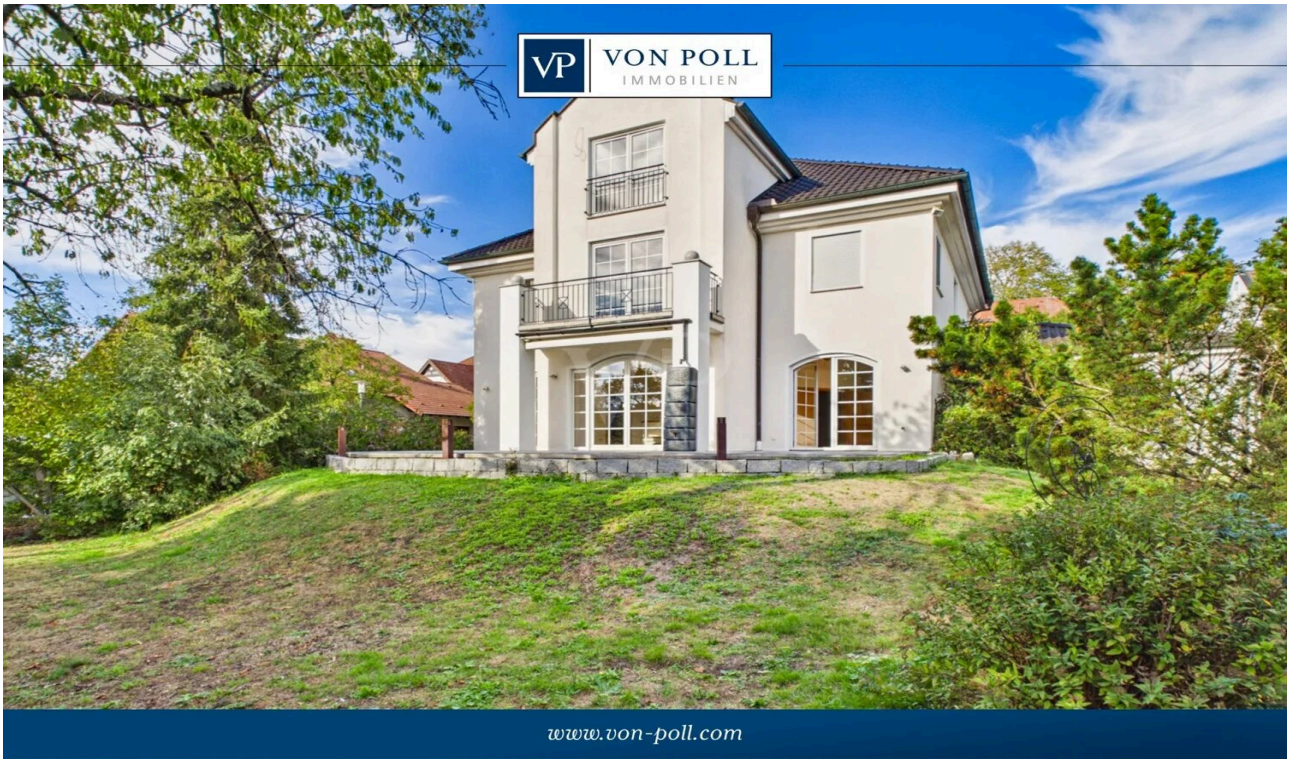
Aschaffenburg

Ein Haus mit Präsenz – klassisch, großzügig und zurückgezogen

Objektnummer: 26007067



KAUFPREIS: 1.640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 319.2 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 698 m²

Objektnummer: 26007067 - 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: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26007067
Wohnfläche	ca. 319.2 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.640.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Auf einen Blick: Energiedaten

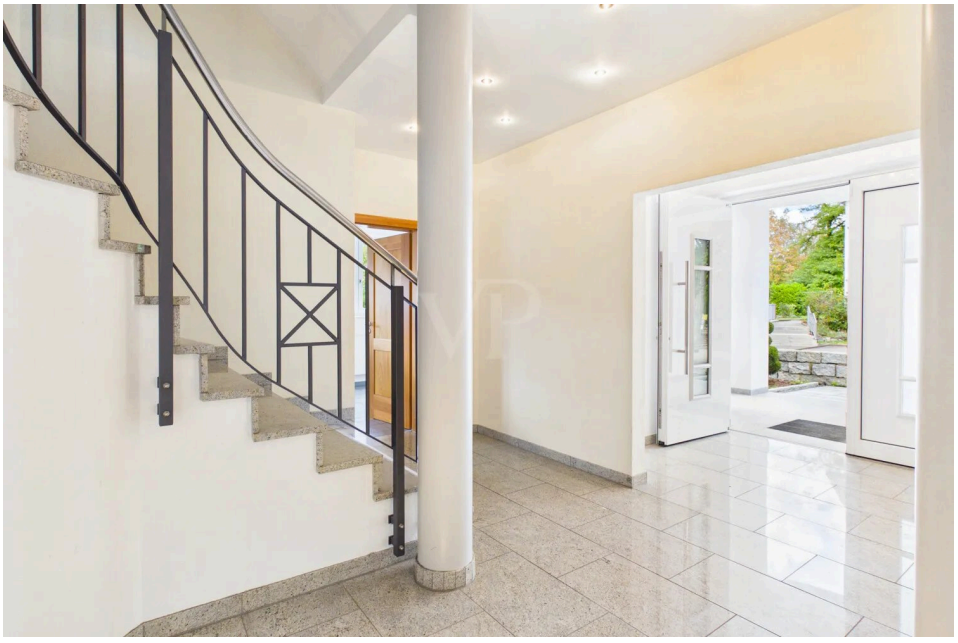
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.33 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

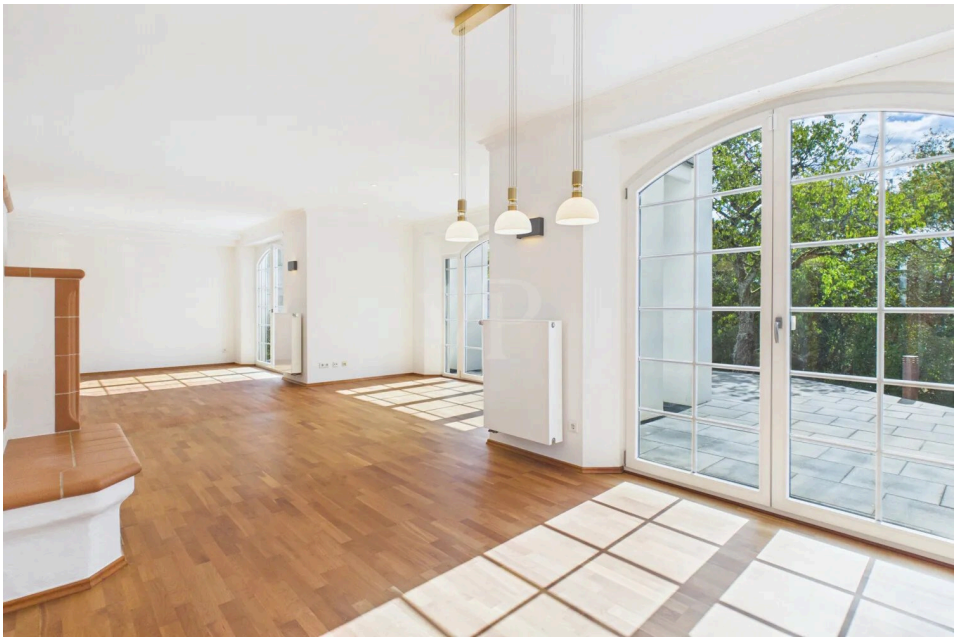
Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie

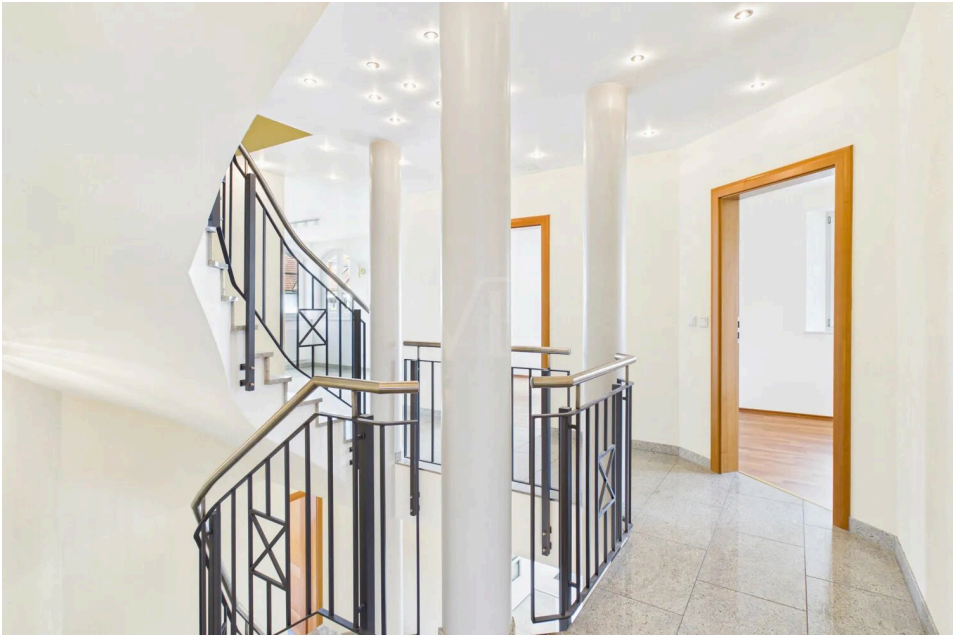




Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

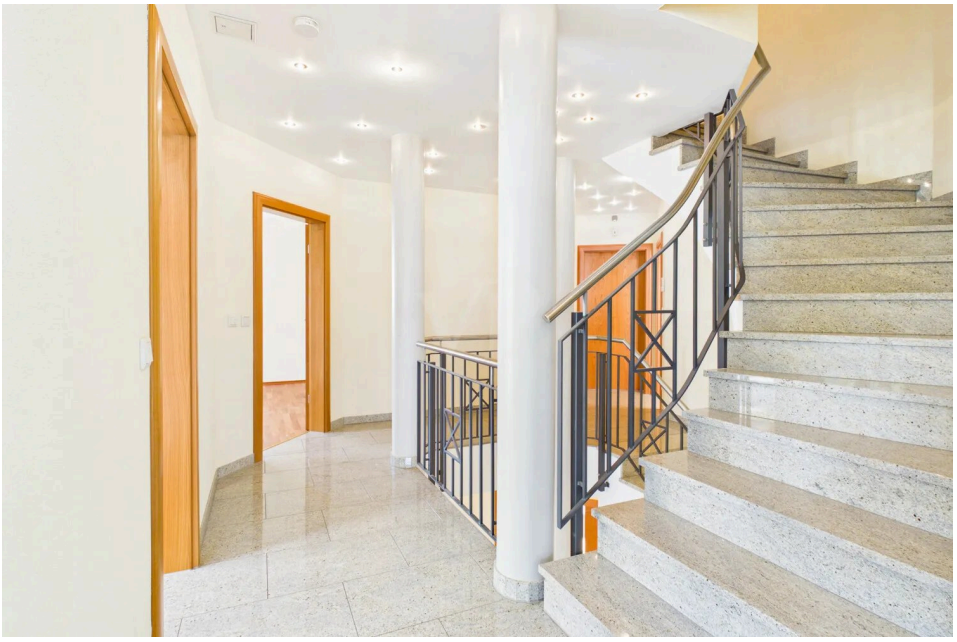
Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

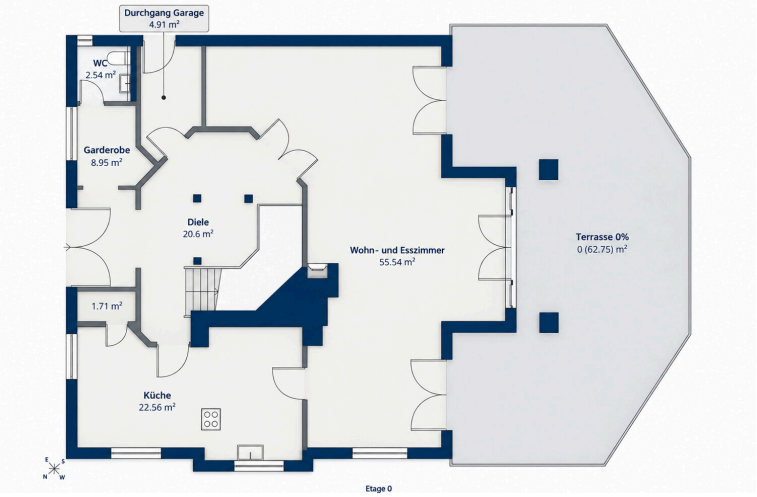
Die Immobilie



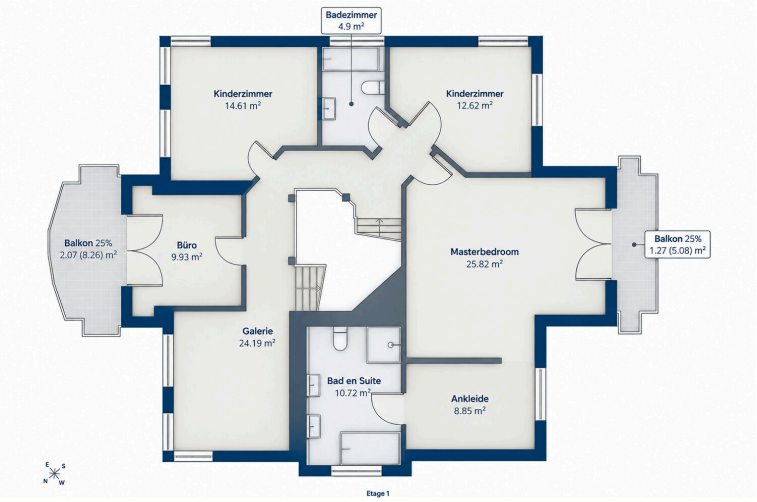


Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

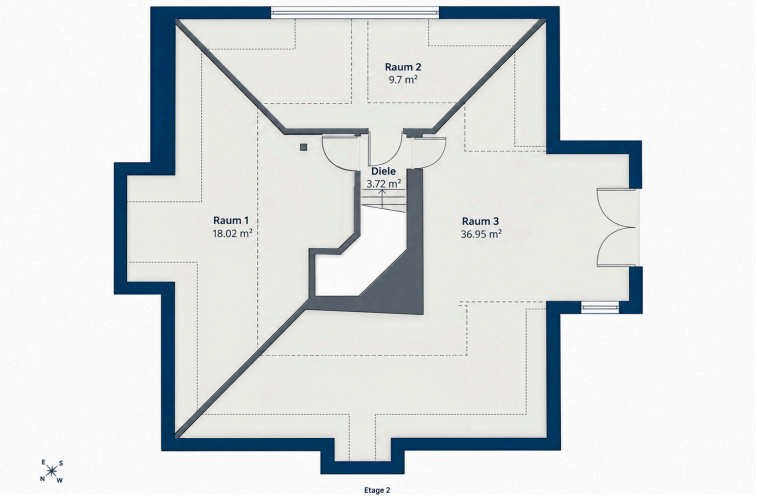
Grundrisse



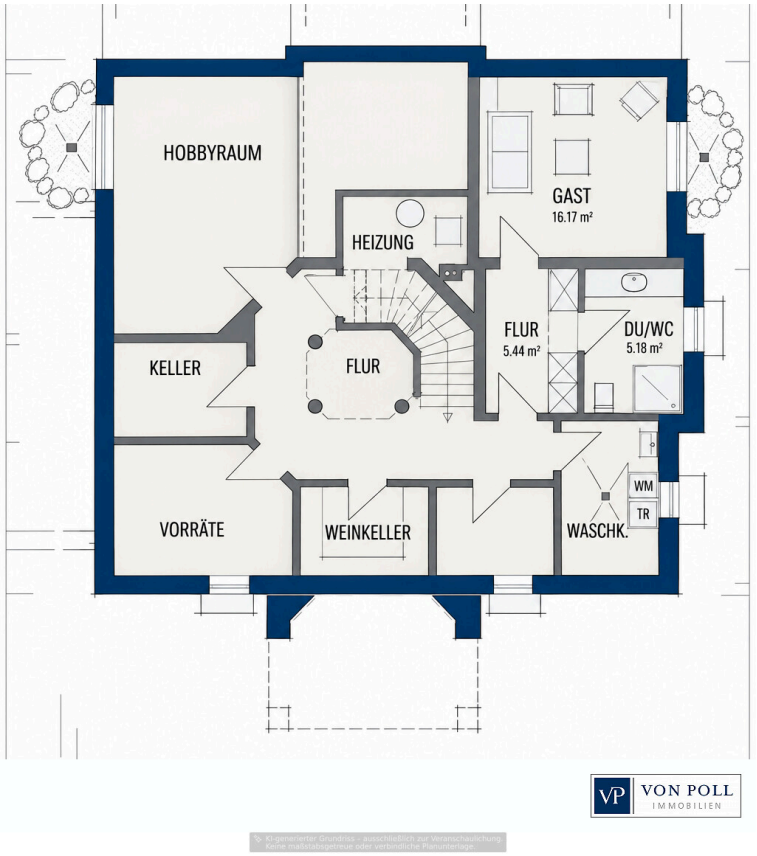
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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



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



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: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Seitenstraße gelegen, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit einer Architektur, die sofort in Erinnerung bleibt. Die helle Fassade, der markante Mittelgiebel und die Rundbogenfenster zum Garten verleihen dem 1999 erbauten Haus eine klassische, elegante Ausstrahlung. Dahinter eröffnen sich rund 319 m² Wohnfläche, verteilt auf neun Zimmer.

Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Ein Kachelofen gibt ihm Charakter und schafft einen behaglichen Gegenpol zur Weite der Räume. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht ins Haus und stellen eine sichtbare Verbindung zum Garten her. Vier Schlafzimmer, drei Bäder und weitere flexibel nutzbare Zimmer bieten Platz für Familie, Gäste und konzentriertes Arbeiten. Hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung ergänzen die Ausstattung.

Die große Terrasse öffnet sich zum rund 700 m² großen Grundstück und wird von dem Balkon des Hauptschlafzimmers überragt. Ein weiterer Balkon am Arbeitszimmer ist zur anderen Seite des Hauses ausgerichtet. So entstehen verschiedene Plätze mit jeweils eigenem Blick ins Freie. Die Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus fügt sich in den komfortablen Alltag ein.

Ein Haus für Menschen, die großzügige Räume, eine eigenständige Architektur und die Ruhe einer zurückgezogenen Wohnlage schätzen.

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: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Ausstattung und Details

1. Architektur mit Charakter: Klassische, elegante Gestaltung mit heller Fassade, markantem Mittelgiebel und Rundbogenfenstern.
2. Großzügiges Wohnkonzept: Rund 319 m² Wohnfläche, verteilt auf neun Zimmer.
3. Repräsentativer Wohnbereich: Großzügiger Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kachelofen und großen, lichtdurchfluteten Fensterflächen.
4. Viel Platz für Familie und Beruf: Vier Schlafzimmer, drei Bäder und flexibel nutzbare Räume für Gäste oder Homeoffice.
5. Komfortable Ausstattung: Hochwertige Bodenbeläge und Fußbodenheizung im gesamten Haus.
6. Attraktiver Außenbereich: Rund 700 m² Grundstück mit großzügiger Terrasse und zwei Balkonen mit unterschiedlichen Ausrichtungen.
7. Komfort und Privatsphäre: Ruhige, zurückgezogene Wohnlage sowie Doppelgarage mit direktem Hauszugang.

Objektnummer: 26007067 - 63739 Aschaffenburg

Alles zum Standort

Aschaffenburg verbindet als wirtschaftlich vielseitiger Standort im erweiterten Einzugsgebiet Frankfurts urbane Präsenz mit einer verlässlichen Infrastruktur und einer stabilen Nachfragebasis. Die Stadt überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit, ein ausgewogenes Marktumfeld und ein Umfeld, das von öffentlichen Investitionen in Bildung, Gesundheit und Verkehr zusätzlich profitiert. Für anspruchsvolle Käufer und Kapitalanleger entsteht damit ein Standortprofil, das auf langfristige Beständigkeit, solide Vermietbarkeit und eine wertige Wohnlage ausgerichtet ist.

Auch das Umfeld der Adresse unterstreicht diesen Charakter auf elegante Weise. Die Lage präsentiert sich angenehm urban und zugleich angenehm ruhig, mit einer gewachsenen Nachbarschaft, kurzen Wegen und einem Umfeld, das Alltag und Freizeit mühelos verbindet. Gerade für eine luxuriös geprägte Lebensweise ist diese Kombination aus Diskretion, guter Erreichbarkeit und hochwertiger städtischer Infrastruktur besonders attraktiv.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich veredeln. Für Bildung und Entwicklung sorgen mehrere Einrichtungen in unmittelbarer Nähe: Die Berufsfachschulen für Altenpflege und Physiotherapie liegen jeweils nur rund 2 Minuten zu Fuß entfernt, weitere Schulen sind in etwa 5 bis 6 Minuten erreichbar. Auch die Technische Hochschule Aschaffenburg befindet sich mit rund 12 Minuten Fußweg angenehm nah, während Kindergärten und Grundschulen das Umfeld familien- und zukunftsorientiert ergänzen. Die Anbindung ist dabei ebenso komfortabel, mit den Bushaltestellen Berliner Allee und Sälzer Weg in etwa 3 Minuten sowie Aschaffenburg, Bayreuther Straße in rund 4 Minuten zu Fuß; der Bahnhof Aschaffenburg Hochschule ist in etwa 15 Minuten erreichbar, Aschaffenburg Süd in rund 19 Minuten.

Für den täglichen Komfort stehen hochwertige Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Distanz bereit, darunter Denns BioMarkt in etwa 4 Minuten, Kaufland in rund 7 Minuten und das Edeka-Center Stenger in etwa 8 Minuten zu Fuß. Im Bereich Gesundheit überzeugt das Umfeld mit bemerkenswerter Nähe: Hausärzte und Apotheke liegen jeweils nur rund 4 Minuten entfernt, weitere Facharztpraxen, Kliniken und Apotheken sind ebenfalls bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch stilvolle Gastronomie und entspannte Treffpunkte wie Nozomi Sushi & More, La Rosa und Ottels Biergarten, die in 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie durch Bars und Cafés für den gepflegten Ausklang des Tages. Für Freizeit und Kultur sorgen nahe Parks, Sportangebote, das Jugendtreff Hockstraße sowie das Zimmertheater und das Hofgarten Kabarett, die dem Umfeld eine lebendige, kultivierte Note verleihen.

Insgesamt bietet diese Lage ein anspruchsvolles, gut angebundenes Umfeld mit

urbaner Qualität, verlässlicher Infrastruktur und einem Niveau, das besonders für eine luxuriös orientierte Käuferschaft von hoher Attraktivität ist.

Objektnummer: 26007067 - 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: 26007067 - 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