

Aschaffenburg

Elegantes Wohnen: Schlossblick trifft Barrierefreiheit

CODE DU BIEN: 24007047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.080.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007047	Prix d'achat	1.080.000 EUR
Surface habitable	ca. 172 m ²	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	81.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.05.2025	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



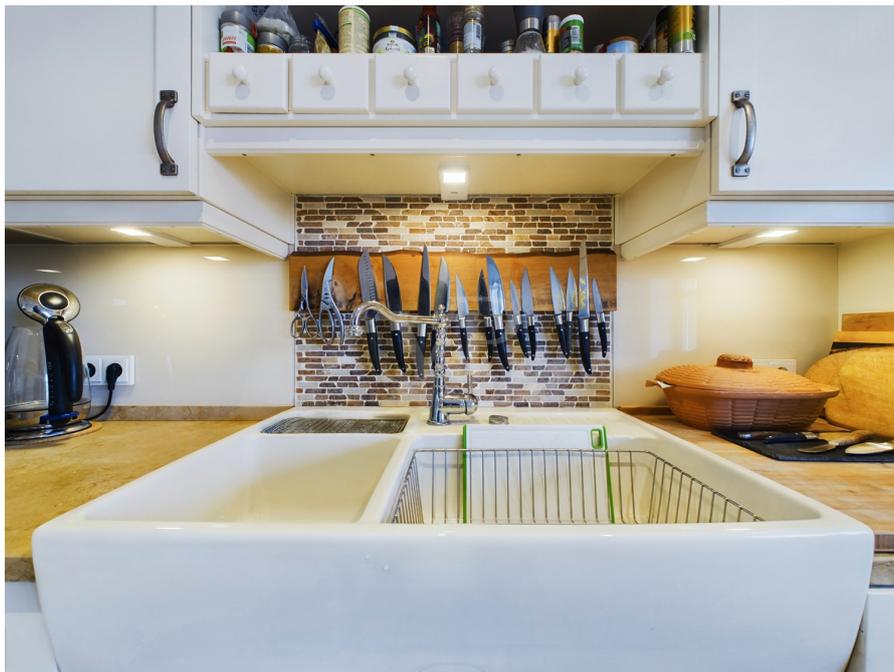
CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



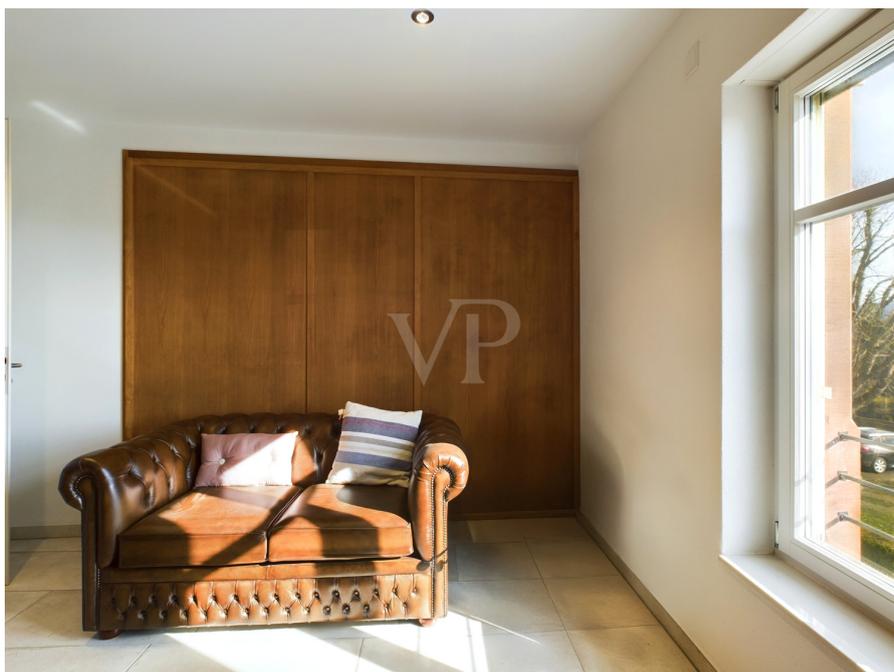
CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

La propriété



**Kennen Sie schon
unsere soziale Komponente beim
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

**500
EUR**

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T. +49 6621-44 45 97 0 · E. aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Une première impression

Diese exklusive Etagenwohnung bietet anspruchsvollen Komfort auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 172 m² und ist ideal für Familien oder Paare, die Raum und Qualität schätzen. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, und ist dank ihrer durchdachten Raumaufteilung sowohl praktisch als auch einladend. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch seine lichtdurchfluteten Räume überzeugt. Bodentiefe Fenster und die Dreifachverglasung sorgen nicht nur für ein angenehmes Wohnklima, sondern auch für hervorragende Energieeffizienz und Schallschutz. Von hier aus gelangen Sie auf den großen überdachten Balkon, der zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt und einen beeindruckenden Blick auf das nahegelegene Schloss bietet. Die moderne Ausstattung wird durch eine hochwertige Fußbodenheizung ergänzt, die in allen Räumen für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt. Die Wohnung verfügt über zwei stilvolle Badezimmer, von denen eines en Suite an das Hauptschlafzimmer angrenzt. Diese Bäder sind mit modernen Armaturen und hochwertigen Materialien ausgestattet, was ihren anspruchsvollen Charakter unterstreicht. Besonders hervorzuheben ist die zentrale, dennoch sehr ruhige Lage der Immobilie. Sie profitieren von der Nähe zu allen wichtigen städtischen Annehmlichkeiten, während Sie gleichzeitig in einer friedlichen Umgebung wohnen. Ein weiterer Vorteil ist der barrierefreie Zugang zur Wohnung, der durch einen Personenaufzug gewährleistet wird, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Der atemberaubende, direkte Blick auf das historische Schloss Johannisburg, das Maintal und der Weitblick über die südlichen Berge Aschaffenburgs (Erbig, Bischberg), sowie der Hafeblick machen diese Wohnung zu einem absoluten Unikat. 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!

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Détails des commodités

- + Schlossblick
- + Lichtdurchflutete Räume
- + Dreifachverglasung
- + Fußbodenheizung
- + energieeffizient
- + zwei Badezimmer, eins davon en Suite
- + zentral und sehr ruhig
- + barrierefreier Zugang Dank Personenaufzug
- + usw.

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in absolut zentraler Wohnlage der Aschaffener Innenstadt. Die Altstadt vor der Tür sowie zahlreiche Grüngürtel in der nahen Umgebung mit der Fasanerie und dem Park Schöntal sorgen für ein gutes Stadtklima. Die Innenstadt mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur liegt Ihnen direkt zu Füßen. 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>

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2025. Endenergiebedarf beträgt 81.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com