

Aschaffenburg

# Herrschaftliche Altbauvilla am Godelsberg

Objektnummer: 24007016

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

RESERVIERT



KAUFPREIS: 1.180.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 419 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

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

Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007016
Wohnfläche	ca. 305 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1924
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	1.180.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	276.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



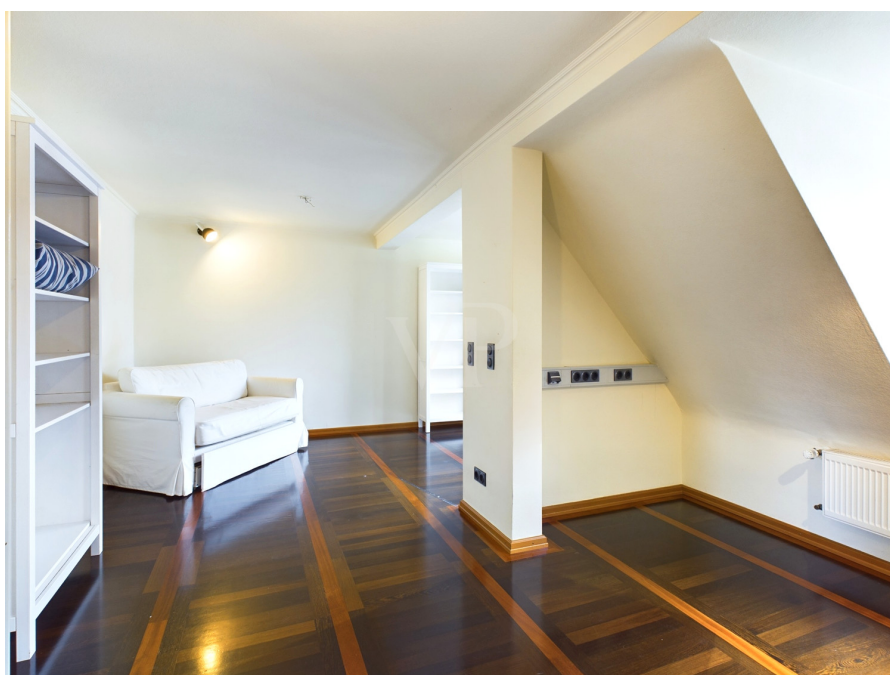
Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Grundrisse





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: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

Diese wunderschöne Villa aus den Goldenen Zwanzigern wurde 1924 im Stil einer Haushälfte geplant und in den folgenden Jahren auch aufwändig realisiert. Rund siebzig Jahre später wurde das Anwesen grundlegend saniert und mit zusätzlichen Details nochmals aufgewertet. Natürlich wurde trotz Einbau modernster Technik besonderer Wert auf die Erhaltung des zeitgenössischen Baustils gelegt. Das die komplette Grundfläche umfassende Souterrain ist größtenteils beheizt und somit vollwertig nutzbar. Die zwei darüber liegenden Vollgeschosse bestechen mit ihren individuellen Bau- und Ausstattungsdetails, welche den Glanz und den Charme vergangener Epochen versprühen. Das darüber liegende Dachgeschoss und der ausgebauter Spitzboden muten moderner an, und fügen sich dennoch nahtlos in das Arrangement ein. Im bereits erwähnten Untergeschoss befindet sich der klimatisierte Weinkeller, welcher das Herz jedes Connoisseurs höher schlagen lässt. Überdies wartet noch eine Infrarot-Sauna und ein großzügiger Hobbyraum für Freizeitvergnügen auf die neuen Eigentümer. 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: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Ausstattung und Details

- + stilvoller Altbau
- + aufwändige Kernsanierung in den Jahren 1995-1997
- + kein Denkmalschutz
- + Fassade: diffusionsoffener Mineralputz
- + überwiegend Vollholzparkett, Marmor und Granit
- + kassettierte Holztüren
- + hochwertige Flachheizkörper
- + aufwendige Einfriedung aus Metallzäunen
- + 2 Stellplätze - Carport (elektr. betrieben)
- + Kamine
- + Wintergarten
- + Teich
- + Weinkeller im Untergeschoss
- + Infrarot-Sauna
- + Alarmanlage
- + uvm..

Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich am Godelsberg, der ersten Adresse in Aschaffenburg. Das Zentrum Aschaffenburgs mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur zu Füßen, den Park der Fasanerie mit Biergärten und viel Grün in Lauf Nähe. Eingebettet zwischen vier Grüngürteln ist das Klima auch im Sommer immer sehr angenehm, womit die Lage fast schon den Charakter eines Naherholungsgebietes bietet. 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>

Objektnummer: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 276.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24007016 - 63739 Aschaffenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)