

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Luxuriöses Anwesen mit herrlichem Fernblick

Objektnummer: 24007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 891 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007027	Kaufpreis	1.700.000 EUR
Wohnfläche	ca. 258,26 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Walmdach	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1991		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	126.62 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Die Immobilie

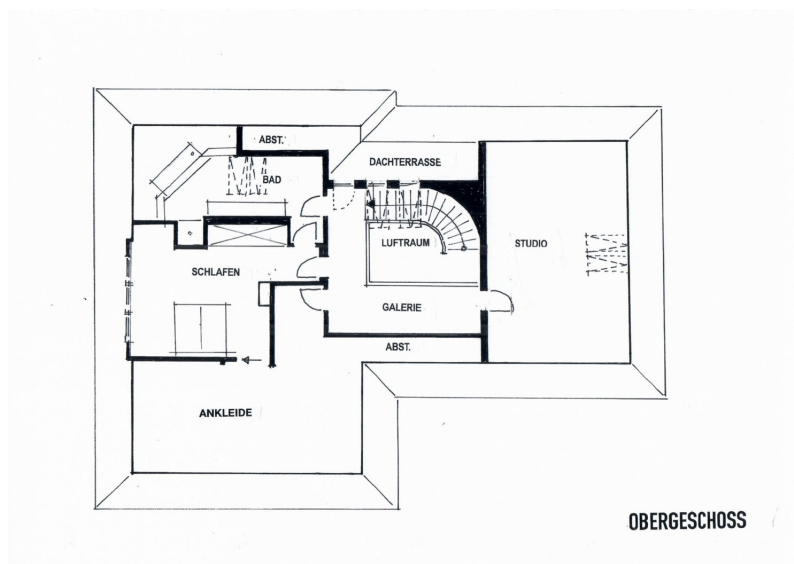
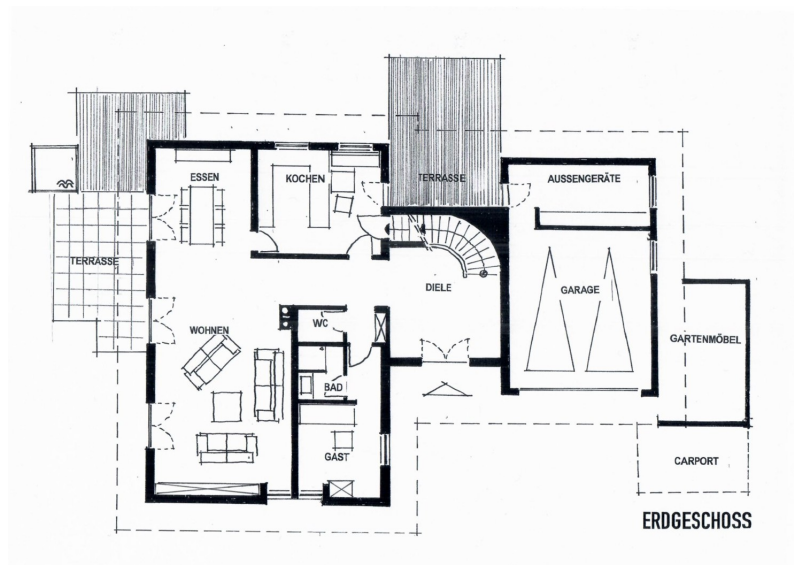
Image not found or type unknown





Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## 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: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusive Anwesen vereint in unnachahmlicher Weise klassische Architektur mit moderner offener Grundrissgestaltung und einer exquisiten Ausstattung, welche durch fortlaufende Modernisierungen ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau bietet. Der großzügige, bis ins kleinste Detail durchdachte Garten mit mehreren Terrassen, bietet zu jeder Tages- und Jahreszeit Plätze für kleine Auszeiten aus dem Alltag. Die 1991 im Villenstil errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, die äußerst hochwertige Ausstattung, sowie zahlreichen Design-Elementen. Die Liste der Ausstattungsdetails und in den letzten Jahren umgesetzten Optimierungen macht eine textliche Umsetzung schier unmöglich, weshalb wir Ihr gesondertes Augenmerk auf die nachstehende Ausstattungsbeschreibung lenken möchten. Die perfekte Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Details, Qualität, Design und eine ruhige Wohnlage legen. 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: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Ausstattung und Details

- 1993: Fertigstellung der Außenanlagen mit Bepflanzung und Einfriedung
- 2005: Renovierung des Erdgeschosses inklusive Austausch von Türen, Bodenbelägen sowie Einbau einer Alarmanlage und Renovierung des Kellers
- 2007: Neues Masterbad im Obergeschoss und Gästebad im EG, Umgestaltung der Küche inkl. hochwertiger BULTHAUP-Einrichtung
- 2012: Ausstattung aller Fenster mit einem hochwertigen Textil-Sonnenschutz
- 2014: Umgestaltung des Außenbereichs mit Natursteinpflaster, Edelstahl-Einfahrtstor und neuen Terrassen aus Feinsteinzeug
- 2018: Komplettsanierung des Obergeschosses inkl. neuer Teppichböden, Einbauschränken und einer hochwertigen Ankleide von INTERLÜBKE
- 2021: Schieferdachreinigung mit Imprägnierung sowie Erneuerung des Fassadenanstrichs
- 2022: Austausch der Verglasung gegen eine zeitgemäße Isolierverglasung mit einbruchshemmendem VSG-Glas, Einbau neuer Aluminium-Haustüren von Schüco und elektrisch Alu-Schiebeläden mit verstellbaren Lamellen im Erdgeschoss.
- Exklusive Ausstattung:
- + Sanitärobjekte: Philippe Starck/Duravit im Master- und Gästebad, Design-Armaturen und hochwertige Spiegel von Antonio Lupi
  - + Küche: Moderne Bulthaup-Kochinsel, ausgestattet mit Miele- und Gaggenau-Geräten
  - + Fenster und Sonnenschutz: SCHÜCO-Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, elektrisch verstellbare Alu-Schiebeläden sowie textiler Sonnenschutz der Marke Warema
- Außenbereich:
- + großzügige Doppelgarage mit Abstellraum
  - + zusätzlicher Carport
  - + Natursteinpflaster in der Einfahrt und Edelstahl-Einfahrtstor
  - + zwei Holz-, sowie eine Terrasse mit keramischen Fliesen und Edelstahl-Wasserbecken, ideal für entspannte Stunden im Freien
  - + großzügiger Garten auf 891 qm mit einer harmonischen Bepflanzung und gepflegter Rasenfläche

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Alles zum Standort

Das Grundstück mit idealem Zuschnitt und südwestlicher Ausrichtung, liegt in einem sehr ruhigen, reinen Wohngebiet am Waldrand, auf einer Anhöhe mit Blick auf Alzenau. Diese nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

Objektnummer: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.62 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Quellennachweis: Auf Wunsch des Eigentümers haben wir ausschließlich dessen Bilder zur Erarbeitung des Exposés verwendet. 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: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

## 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)