

Aschaffenburg

# Elegantes Wohnen: Schlossblick trifft Barrierefreiheit

**CODICE OGGETTO: 24007047**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.080.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24007047	Prezzo d'acquisto	1.080.000 EUR
Superficie netta	ca. 172 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2016	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.05.2025	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



**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 6021 - 44 45 97 0 - E. aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg**

## Una prima impressione

Diese exklusive Etagenwohnung bietet anspruchsvollen Komfort auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> 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!

CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg**

## Tutto sulla posizione

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>

**CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.5.2025. Endenergiebedarf beträgt 81.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24007047 - 63739 Aschaffenburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)