

Aschaffenburg

Elegantes Wohnen: Schlossblick trifft Barrierefreiheit

Número da propriedade: 24007047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 1.080.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Numa vista geral

Número da propriedade	24007047	Preço de compra	1.080.000 EUR
Área	ca. 172 m ²	Apartamento	Piso
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2016	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	81.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	18.05.2025	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

O imóvel



**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

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Tudo sobre a localização

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>

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com