

Aschaffenburg – Aschaffenburg

# Glücksgefühle von HAUS aus - perfekt inszeniert, Applaus garantiert!

CODE DU BIEN: 23007004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 417 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – 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: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23007004
Surface habitable	ca. 218,37 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2022

Prix d'achat	1.585.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	LUFTWP	Consommation d'énergie	14.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



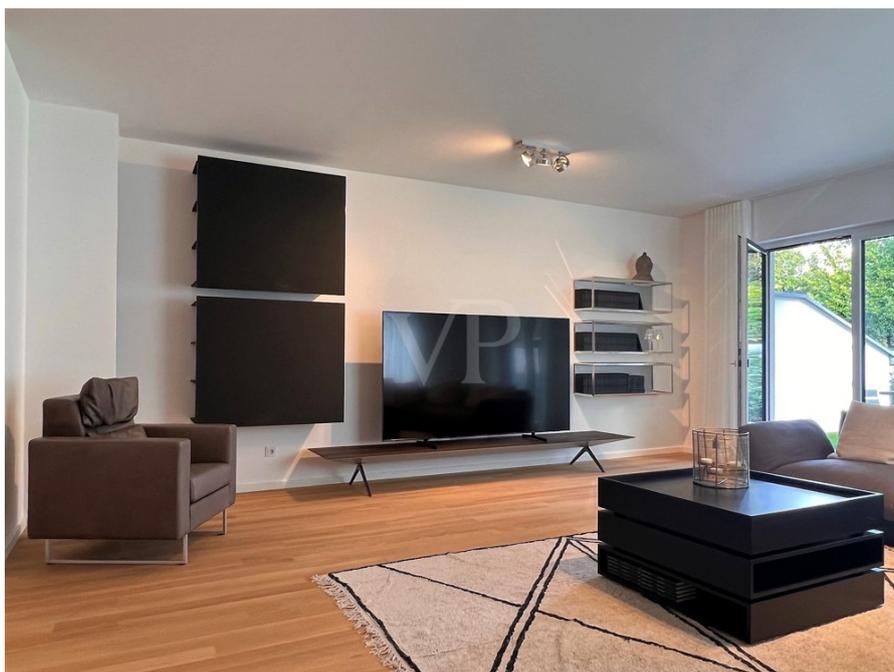
CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



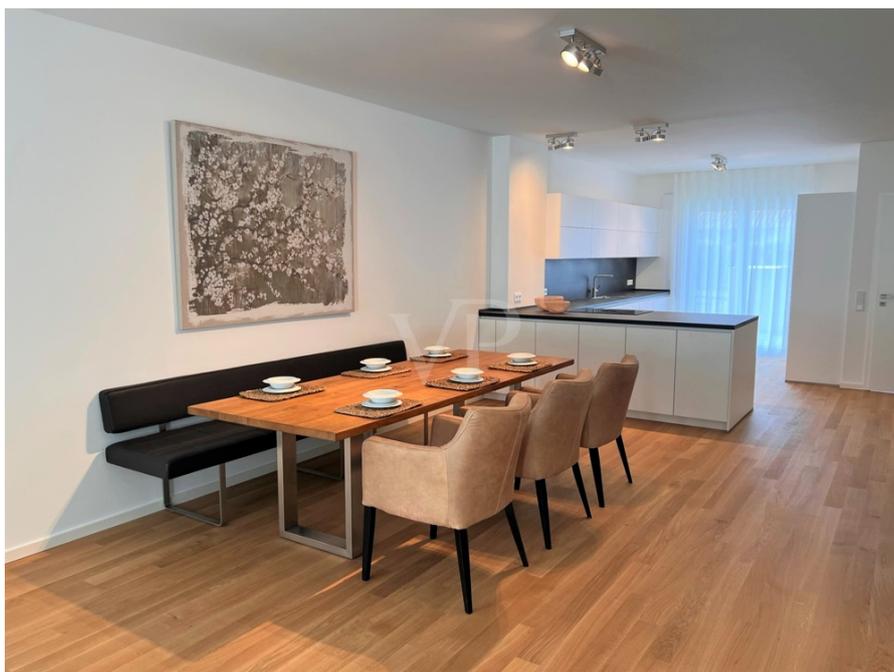
CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



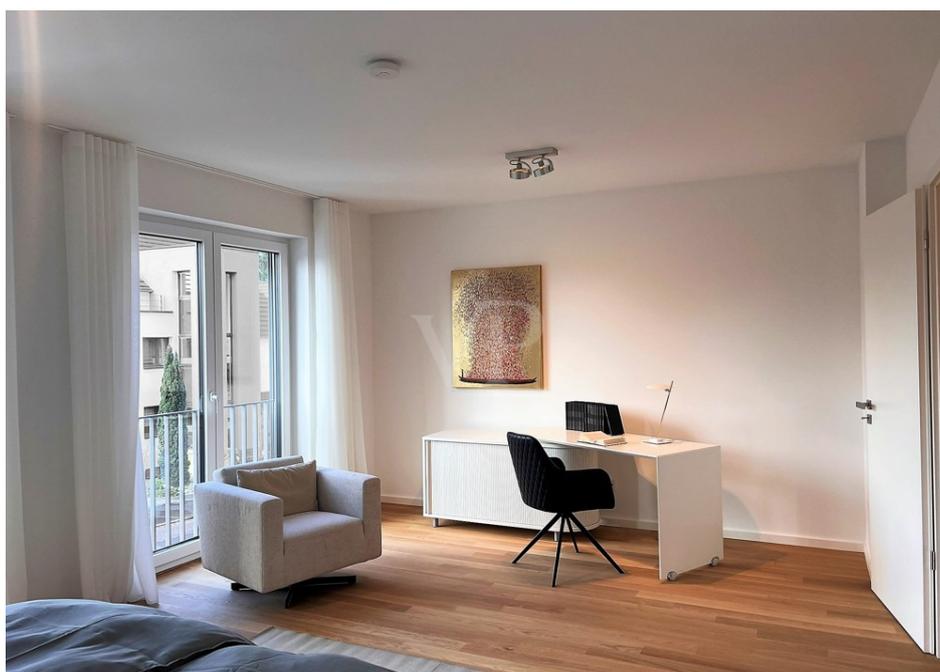
CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



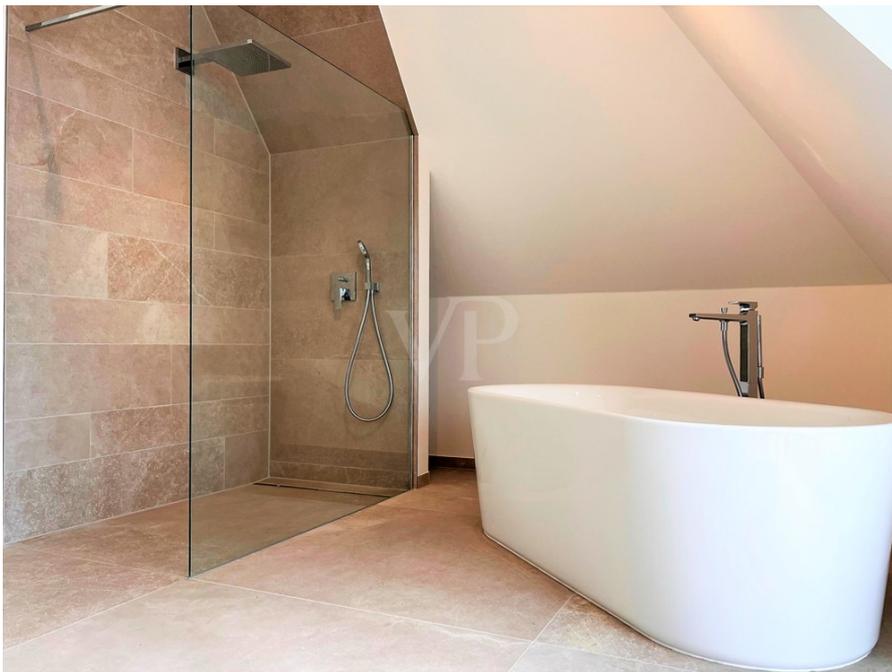
CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## La propriété



Starten Sie Ihre Karriere und verstärken Sie unser Team als  
selbstständiger Immobilienberater (w/m/d)  
in Aschaffenburg und Umgebung

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über  
gute Standortkenntnisse in Aschaffenburg und Umgebung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie,  
gern auch via E-Mail, an: Alexander Rauh | [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg | T.: 06021 - 44 45 97 0

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – 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: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Une première impression

Wir möchten ganz bewusst bereits zu Beginn darauf aufmerksam machen, dass eine Besichtigung dieser exklusiven Immobilie in Aschaffenburgs bester Wohnlage mit großer Sicherheit Begehrlichkeiten wecken wird, denn das offene Wohnkonzept bietet Freiheit und Weite in der Raumgestaltung, indem es die verschiedenen Bereiche des Wohnraums nahtlos miteinander verbindet. Die Abwesenheit von Wänden und Türen ermöglicht einen ungehinderten Fluss zwischen Küche, Essbereich, Wohnzimmer und dem Zugang zum Garten, was ein ungeahntes Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit bietet. Die hochwertige Ausführung welche von der bereits installierten Einbauküche, über die Leuchten und Vorhänge, bis hin zum fertig angelegten Außenbereich, macht es schwer sich nicht sofort heimisch zu fühlen. Die großzügigen Terrassen im Erdgeschoss und deren kleinere Geschwister im Ober- und Dachgeschoss, auf welchen sich bei aufgehender Sonne der erste Kaffee oder Tee des Tages genießen lässt... einmalig! Sie haben Freude daran dieses Musterbeispiel für Wohnkultur in exzellenter Lage besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Détails des commodités

- + modernste Luftwärmepumpe mit dezentraler Wohnraumlüftung
- + Mauerwerk aus Poroton Ziegel TS9 Thermoplan
- + 5.000 Liter Regenzisterne im Garten
- + vormotierte Leuchten in allen Räumen inklusive
- + Wellenvorhänge in dezemtem Weiß inklusive
- + hochwertige Einbauküche mit Miele Geräten inklusive
- + Duschabtrennung und Badmöbel inklusive
- + elektrische Aluminium-Röllläden und Raffstoreanlagen
- + großzügige Garage inkl. Anbau mit elektrischem Hörmann Garagentor
- + u.v.m.

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Tout sur l'emplacement

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>

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 23007004 - 63739 Aschaffenburg – Aschaffenburg

## Contact

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

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)