

Aschaffenburg

# Elegantes Wohnen: Schlossblick trifft Barrierefreiheit

Objektnummer: 24007047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.080.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

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

Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 24007047   |
| Wohnfläche   | ca. 172 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2016       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.080.000 EUR                                                             |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 81.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 18.05.2025      | Energie-Effizienzklasse     | B              |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1981           |

Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie





***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.





Von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 24007047 - 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: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

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 Hafenblick 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!

Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Alles zum Standort

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>

Objektnummer: 24007047 - 63739 Aschaffenburg

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24007047 - 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)