

Goldbach

Ein Anwesen mit Geschichte, das bereit ist für die Zukunft.

CODE DU BIEN: 25007028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 366,67 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.357 m²

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

- 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: 25007028 - 63773 Goldbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007028
Surface habitable	ca. 366,67 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	133.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.08.2032	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

La propriété



**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.

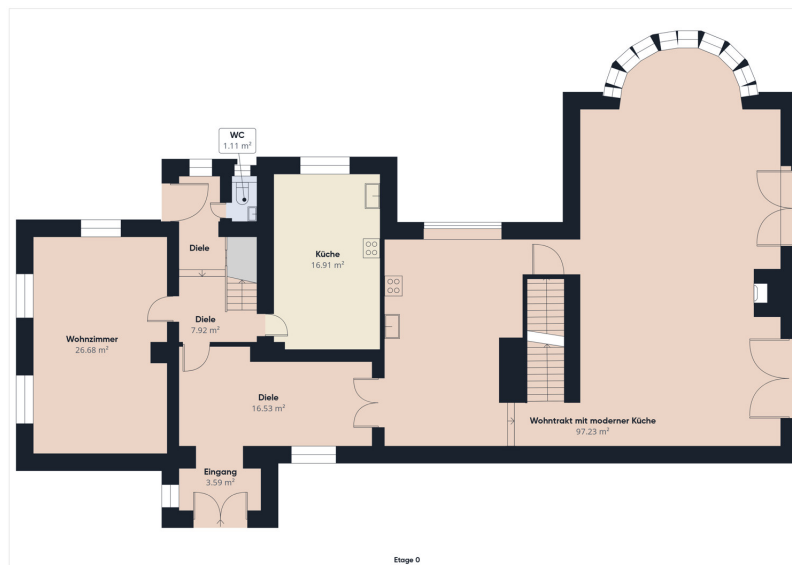
**500
EUR**

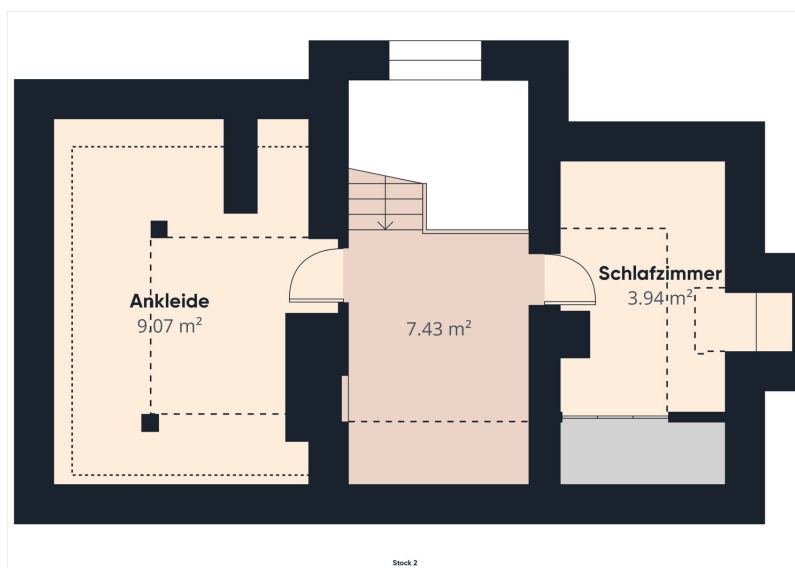
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.aschaffenburg

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

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: 25007028 - 63773 Goldbach

Une première impression

Diese stilvolle Villa verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ein echtes Unikat für Menschen mit Anspruch. Der älteste Teil des Hauses stammt aus den 1930er-Jahren und bringt mit seinen liebevoll erhaltenen Details Geschichte und Charakter ins Zuhause. In den 1980er-Jahren wurde das Anwesen großzügig erweitert und seither laufend modernisiert – zuletzt 2022. So entstand ein Wohnensemble, das Tradition und Zeitgeist perfekt vereint.

Auf ca. 380?m² Wohnfläche und einem 1.357?m² großen Grundstück finden Familien, Kreative oder Freiberufler reichlich Platz zur Entfaltung. Zehn Zimmer, darunter sechs gut geschnittene Schlafzimmer, bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob Home-Office, Gästezimmer oder private Rückzugsorte.

Zwei moderne Bäder – hochwertig ausgestattet und 2022 erneuert – ergänzen das durchdachte Raumkonzept. Technisch ist alles auf dem neuesten Stand: zentrale Steuerung für Beleuchtung und elektrische Rollläden, effiziente Zentralheizung, langlebige Materialien und solide Bauqualität.

Der Außenbereich ist pflegeleicht und bietet viele Möglichkeiten zum Entspannen oder Gestalten – von der gemütlichen Sitzecke bis zur Gartenlounge.

Ob für die große Familie, repräsentatives Wohnen oder entspanntes Arbeiten von Zuhause: Diese Villa bietet Raum, Stil und Substanz. Ein Haus mit Geschichte, das bereit ist für die Zukunft.

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!

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Détails des commodités

- + zentrale Lage mit maximaler Privatsphäre
- + zwei Häuser als harmonisches Ensemble
- + technisch auf aktuellem Stand
- + exklusive Ausstattung
- + großzügiger, uneinsehbarer Gartenbereich mit südwestlicher Ausrichtung
- + Wellnessbereich mit Sauna und separater Dusche
- + eigene Hausbar
- + drei Garagen
- + uvm.

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Tout sur l'emplacement

Willkommen in einer Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Nähe zur Natur harmonisch miteinander verbindet.

Eingebettet in eine charmante Umgebung in Goldbach bietet dieses Zuhause einen Rückzugsort zum Wohlfühlen – fernab vom Trubel, aber dennoch bestens angebunden.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einem gepflegten Ortsbild, gewachsener Wohnstruktur und einer angenehmen Gemeinschaft. Hier lebt man naturnah, mit dem Spessart fast vor der Haustür – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach zum Durchatmen im Grünen.

Trotz der idyllischen Atmosphäre ist die Anbindung hervorragend: Ob Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche Versorgung oder kulturelle Angebote – alles ist schnell erreichbar. Auch Berufspendler profitieren von der Nähe zur A3 und der kurzen Distanz nach Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg.

Ein Ort, der das Beste aus zwei Welten vereint: naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – für Menschen, die mehr suchen als nur ein Dach über dem Kopf.

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 133.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25007028 - 63773 Goldbach

Contact

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com