

Goldbach

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

Codice oggetto: 25007028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 366,67 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.357 m²

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

- 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: 25007028 - 63773 Goldbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007028
Superficie netta	ca. 366,67 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	10
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.295.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	133.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2032	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

La proprietà



Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

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.

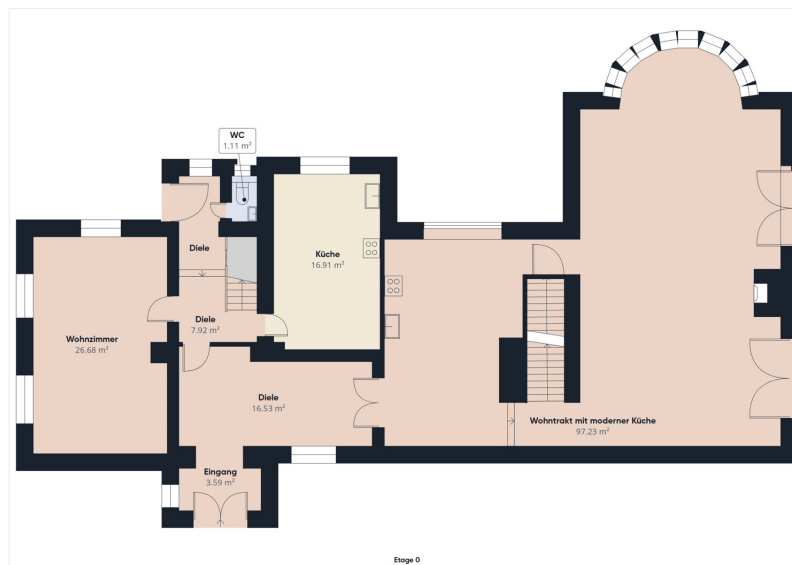
**500
EUR**

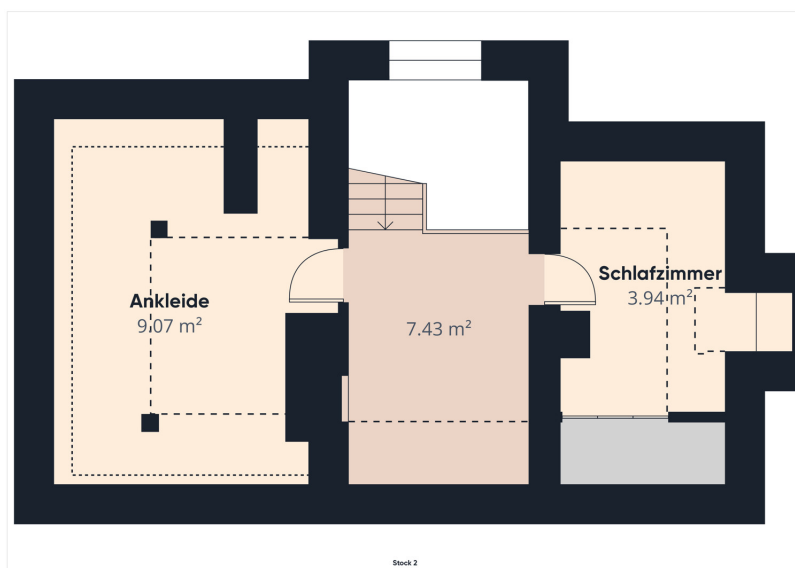
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

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: 25007028 - 63773 Goldbach

Una prima impressione

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!

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Dettagli dei servizi

- + 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.

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25007028 - 63773 Goldbach

Partner di contatto

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com