

Aschaffenburg

# Exklusives Wohnen am Godelsberg – Stilvoll. Privat. Barrierefrei.

Objektnummer: 25007011



MIETPREIS: 1.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

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

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25007011                      |
| Wohnfläche   | ca. 100,2 m <sup>2</sup>      |
| Zimmer       | 3                             |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 1973                          |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 90 EUR<br>(Miete) |

|                               |                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------|
| Mietpreis                     | 1.400 EUR                                   |
| Nebenkosten                   | 250 EUR                                     |
| Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                          |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2010                                        |
| Bauweise                      | Massiv                                      |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 201.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.10.2028      | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007011 - 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: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Ein erster Eindruck

Stil. Ruhe. Lebensqualität.

Am Godelsberg, Aschaffenburgs begehrtester Adresse, erwartet Sie eine Wohnung, die mehr ist als nur vier Wände: ein Rückzugsort für Menschen, die Wert auf Qualität, Lage und ein gepflegtes Ambiente legen.

Auf rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen Sie ein Umfeld, das gleichermaßen repräsentativ und privat ist – ideal für ein bis zwei Personen, die Exklusivität zu schätzen wissen.

Ihre Highlights:

- + großzügiger Wohn-/Essbereich mit lichtdurchfluteten, bodentiefen Fensterfronten
- + direkter Zugang zur weiten Sonnenterrasse – Ihr ganz persönlicher Freiraum
- + zwei weitere Zimmer – flexibel nutzbar, z. B. als Schlafzimmer oder Homeoffice
- + modernes Bad + separates Gäste-WC, stilvoll und gepflegt
- + privater Eingang für maximale Diskretion
- + barrierefreier Zugang – bequem und komfortabel, auch für die Zukunft
- + Garage mit Wallbox – Komfort & Zukunftsfähigkeit
- + zusätzlicher Keller- & Geräteraum für Ordnung und Stauraum

Die Wohnung bietet Ihnen den Freiraum, Ihre persönliche Traumküche einzubringen – und sich Ihr individuelles Zuhause zu schaffen.

Sie haben Interesse dieses vielversprechende Mietobjekt mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Ausstattung und Details

- + Barrierefreiheit
  - + eigener Eingang
  - + Gäste-WC
  - + lichtdurchflutete Räume
  - + moderner Zustand
  - + großzügige Terrasse mit Privatsphäre und hochwertiger Markise
  - + Flächenfußbodenheizung
  - + Garage mit Wallbox
  - + Kellerraum, Geräteraum
  - + Gemeinschaftsgarten
  - + gefragte Lage: Godelsberg
  - + schöne Nachbarschaftsbebauung
- uvm.

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Alles zum Standort

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>

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 201.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

OHNE KÜCHE  
ab 01.11.2025  
keine Haustiere

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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.

Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. 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.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25007011 - 63739 Aschaffenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)