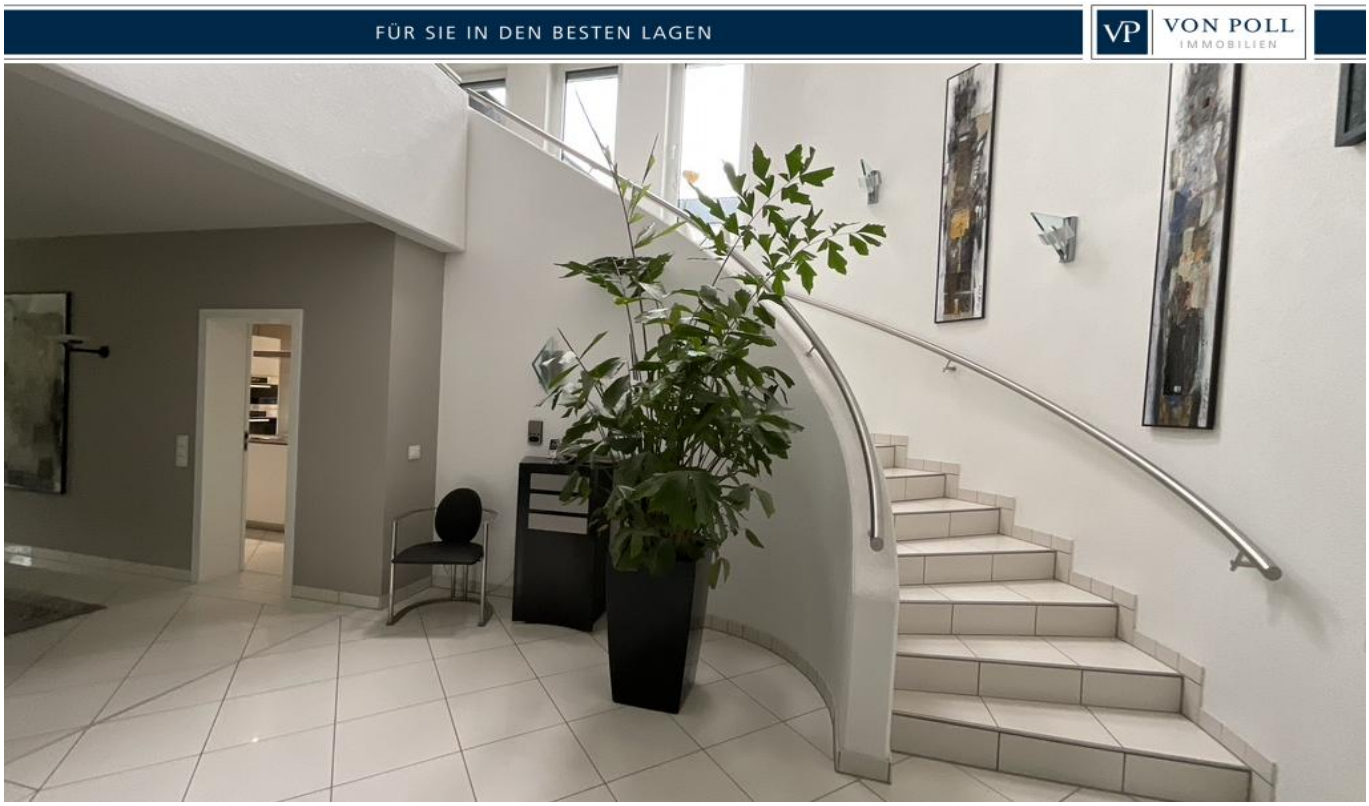
Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Luxuriöses Anwesen mit herrlichem Fernblick

Property ID: 24007027



PURCHASE PRICE: 1.700.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 258,26 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 891 m²

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

At a glance

Property ID	24007027
Living Space	ca. 258,26 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1991
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.700.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	11.09.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	126.62 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1991

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

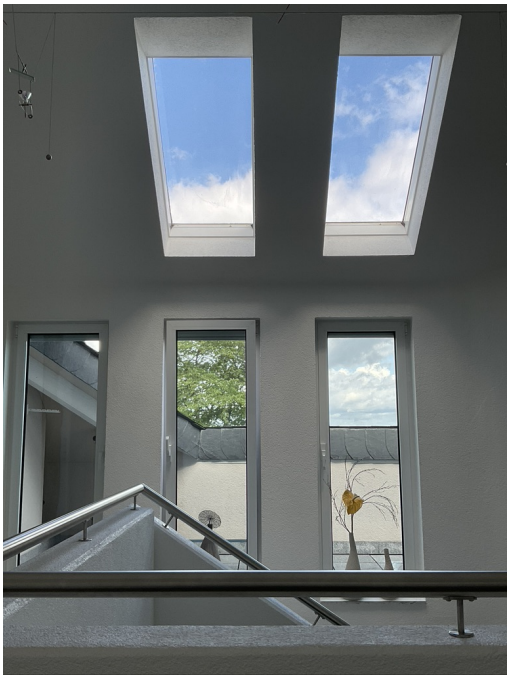
The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

The property

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

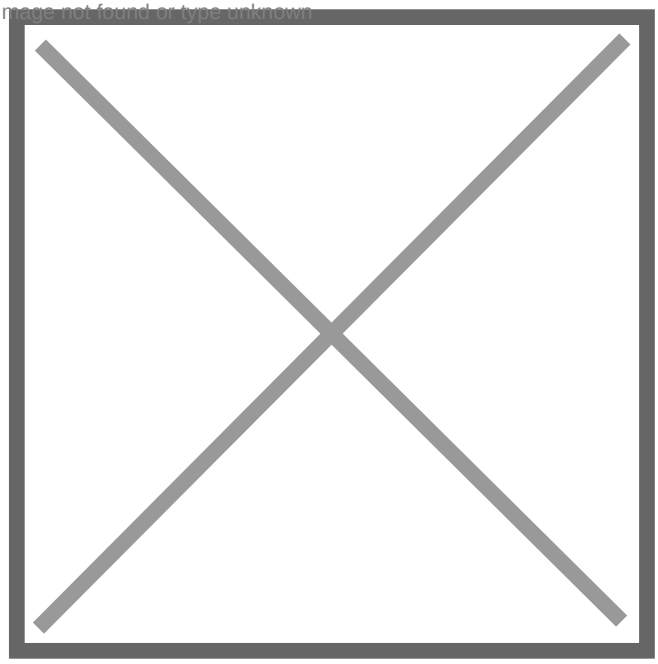
The property



Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

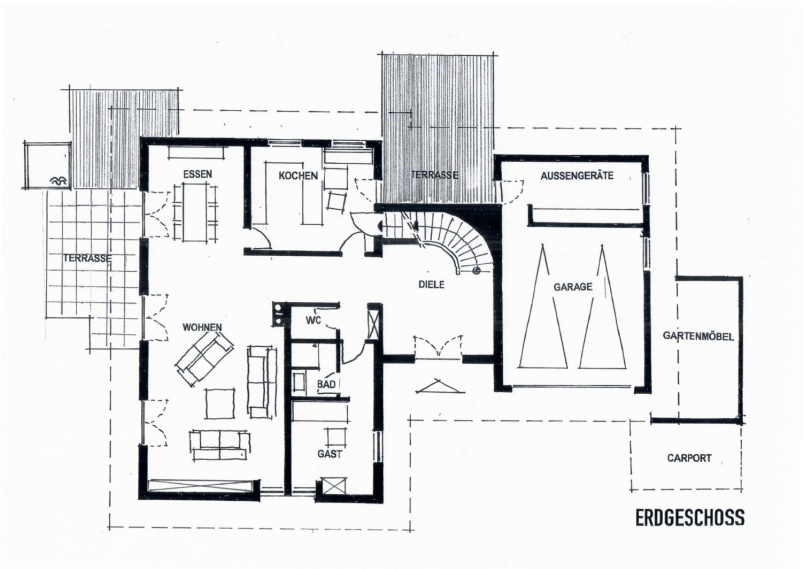
The property

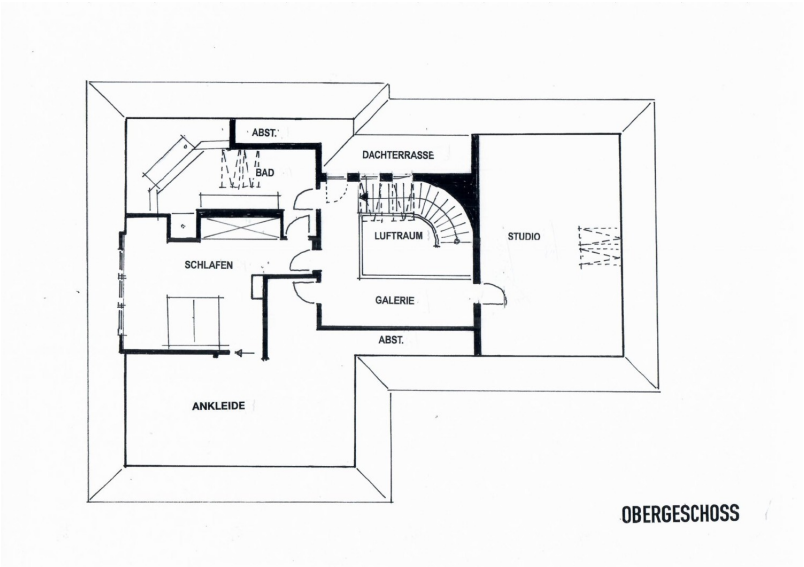
Image not found or type unknown



Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

A first impression

Dieses exklusive Anwesen vereint in unnachahmlicher Weise klassische Architektur mit moderner offener Grundrissgestaltung und einer exquisiten Ausstattung, welche durch fortlaufende Modernisierungen ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau bietet. Der großzügige, bis ins kleinste Detail durchdachte Garten mit mehreren Terrassen, bietet zu jeder Tages- und Jahreszeit Plätze für kleine Auszeiten aus dem Alltag. Die 1991 im Villenstil errichtete Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, die äußerst hochwertige Ausstattung, sowie zahlreichen Design-Elementen. Die Liste der Ausstattungsdetails und in den letzten Jahren umgesetzten Optimierungen macht eine textliche Umsetzung schier unmöglich, weshalb wir Ihr gesondertes Augenmerk auf die nachstehende Ausstattungsbeschreibung lenken möchten. Die perfekte Immobilie für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Details, Qualität, Design und eine ruhige Wohnlage legen. 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!

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Details of amenities

1993: Fertigstellung der Außenanlagen mit Bepflanzung und Einfriedung
2005: Renovierung des Erdgeschosses inklusive Austausch von Türen, Bodenbelägen sowie Einbau einer Alarmanlage und Renovierung des Kellers
2007: Neues Masterbad im Obergeschoss und Gästebad im EG, Umgestaltung der Küche inkl. hochwertiger BULTHAUP-Einrichtung
2012: Ausstattung aller Fenster mit einem hochwertigen Textil-Sonnenschutz
2014: Umgestaltung des Außenbereichs mit Natursteinpflaster, Edelstahl-Einfahrtstor und neuen Terrassen aus Feinsteinzeug
2018: Komplettsanierung des Obergeschosses inkl. neuer Teppichböden, Einbauschränken und einer hochwertigen Ankleide von INTERLÜBKE
2021: Schieferdachreinigung mit Imprägnierung sowie Erneuerung des Fassadenanstrichs
2022: Austausch der Verglasung gegen eine zeitgemäße Isolierverglasung mit einbruchshemmendem VSG-Glas, Einbau neuer Aluminium-Haustüren von Schüco und elektrisch Alu-Schiebeläden mit verstellbaren Lamellen im Erdgeschoss.
Exklusive Ausstattung:
+ Sanitärobjekte: Philippe Starck/Duravit im Master- und Gästebad, Design-Armaturen und hochwertige Spiegel von Antonio Lupi
+ Küche: Moderne Bulthaup-Kochinsel, ausgestattet mit Miele- und Gaggenau-Geräten
+ Fenster und Sonnenschutz: SCHÜCO-Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, elektrisch verstellbare Alu-Schiebeläden sowie textiler Sonnenschutz der Marke Warema
Außenbereich:
+ großzügige Doppelgarage mit Abstellraum
+ zusätzlicher Carport
+ Natursteinpflaster in der Einfahrt und Edelstahl-Einfahrtstor
+ zwei Holz-, sowie eine Terrasse mit keramischen Fliesen und Edelstahl-Wasserbecken, ideal für entspannte Stunden im Freien
+ großzügiger Garten auf 891 qm mit einer harmonischen Bepflanzung und gepflegter Rasenfläche

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

All about the location

Das Grundstück mit idealem Zuschnitt und südwestlicher Ausrichtung, liegt in einem sehr ruhigen, reinen Wohngebiet am Waldrand, auf einer Anhöhe mit Blick auf Alzenau. Diese nordwestlichste Stadt Bayerns – liegt unmittelbar an der Grenze des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg zum Land Hessen. Die nördlichen Ausläufer des Spessarts erstrecken sich von Osten her in das Stadtgebiet, nach Westen hin öffnen sich die weiten Flächen der Mainebene. Dank dieser günstigen Lage genießt die Stadt besonders milde klimatische Verhältnisse. Die hervorragende Anbindung an das umliegende Rhein-Main-Gebiet ist durch zwei eigene Bahnsteige und die Nähe zur A45 gegeben.

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.62 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. Quellennachweis: Auf Wunsch des Eigentümers haben wir ausschließlich dessen Bilder zur Erarbeitung des Exposés verwendet. 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.

Property ID: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com