

Alzenau

Privates Wohnparadies mit Wellnessflair – Stilvolles Architektenhaus mit Weitblick

Property ID: 25007029

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 319 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 853 m²

Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

- 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: 25007029 - 63755 Alzenau

At a glance

Property ID	25007029
Living Space	ca. 319 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	1988
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.275.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	168.55 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

The property



Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

The property



Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

The property



**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 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.aschaffenburg

Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

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: 25007029 - 63755 Alzenau

A first impression

SECRET SALE

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 853 m² präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung auf ca. 319 m² Wohnfläche, und ist somit ein wahres Raumwunder für anspruchsvolle Familien.

Das 1988 erbaute Haus überzeugt mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 4 hochwertig ausgestattete Bäder. Edle Materialien wie Travertin und Parkett, Fußbodenheizung in den Bädern und Wohnbereichen sowie ein offener Kamin und ein Kachelofen verleihen dem Haus eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre.

Ein Highlight ist die separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Teenager oder als Homeoffice.

Die private Wellness-Oase im Inneren mit geräumiger Sauna, wird seit 2020 durch einen neu gestalteten Außenbereich mit Whirlpool, mit einer Warmwasser-Außendusche und einem beheizten und überdachten Pool ergänzt, und sorgt somit für entspannte Stunden zuhause.

Technisch ist das Haus auf einem hervorragendem Stand, der sich in einer modernen Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 2019, einer hervorragenden Dachisolierung, sowie zwei separaten Stromkreisen zeigt. Die Basis für Energieeffizienz und hohen Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familienleben, Arbeit oder Freizeit.

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: 25007029 - 63755 Alzenau

Details of amenities

- + neue Gas-Brennwert-Heizung
- + Travertin Fußboden + Parkett
- + offener Kamin & Kachelofen
- + EG & Bäder: Fußbodenheizung
- + ausgezeichnete Zwischensparrendämmung
- + beheizter und überdachter Pool
- + Whirlpool
- + Wasserfall
- + Warmwasser-Außendusche
- + zwei Stromkreise
- + Einliegerwohnung
- uvm.

Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

All about the location

Alzenau – die 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: 25007029 - 63755 Alzenau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 168.55 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25007029 - 63755 Alzenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com