

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Luxuriöses Anwesen mit herrlichem Fernblick

CODE DU BIEN: 24007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.700.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 258,26 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 891 m²

CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

- 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: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007027
Surface habitable	ca. 258,26 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1991
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.700.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.09.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	126.62 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

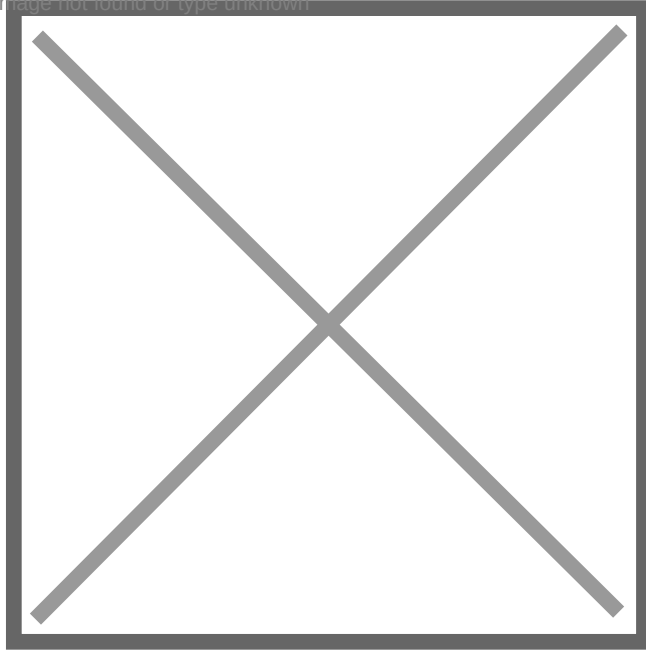
La propriété



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

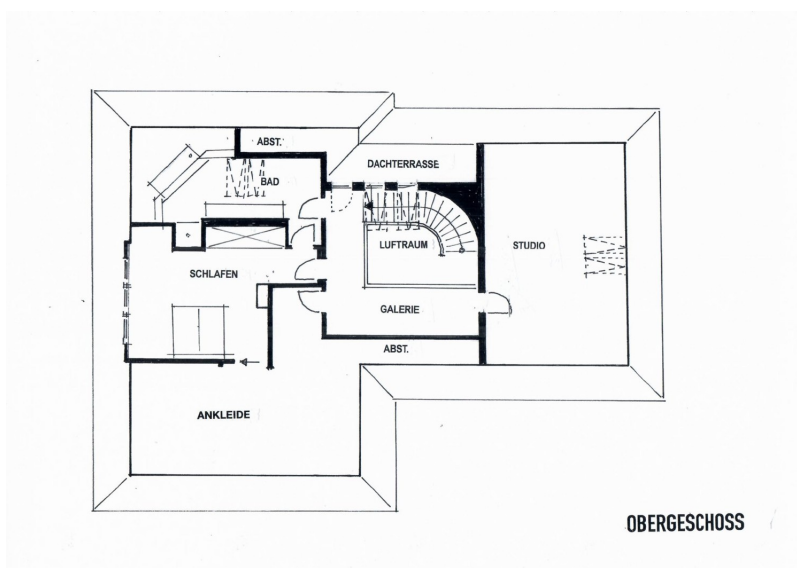
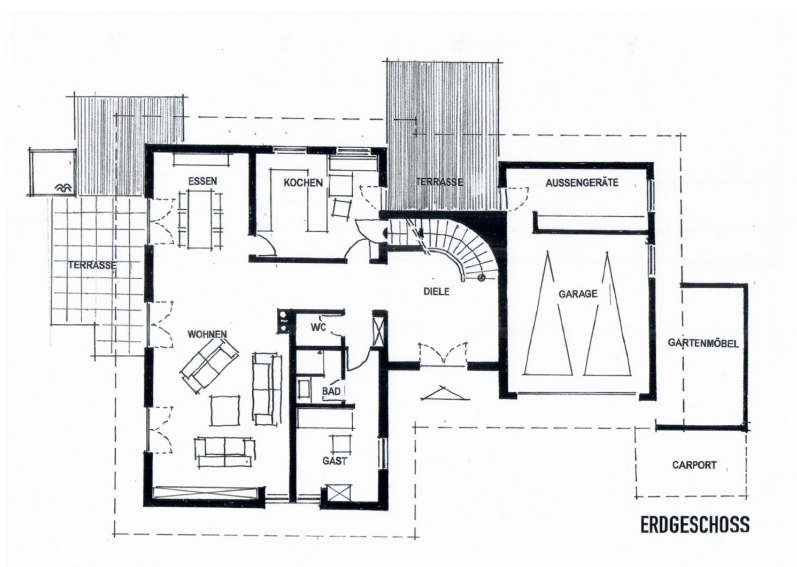
La propriété

Image not found or type unknown



CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

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: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Une première 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!

CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Contact

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

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com