

Aschaffenburg – Schweinheim

# Exklusives Penthouse in zeitlos schönem Design und maximalem Wohnkomfort

**CODICE OGGETTO: 24007054**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.820.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 221,2 m<sup>2</sup> • VANI: 6**

CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

- 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: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24007054                 |
| Superficie netta    | ca. 221,2 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 3                        |
| Vani                | 6                        |
| Camere da letto     | 5                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 2021                     |
| Garage/Posto auto   | 2 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.820.000 EUR                                                             |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Pellet      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.10.2031  |
| Fonte di alimentazione                  | Pellet      |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 51.80 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | B                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021                |

CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## 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.

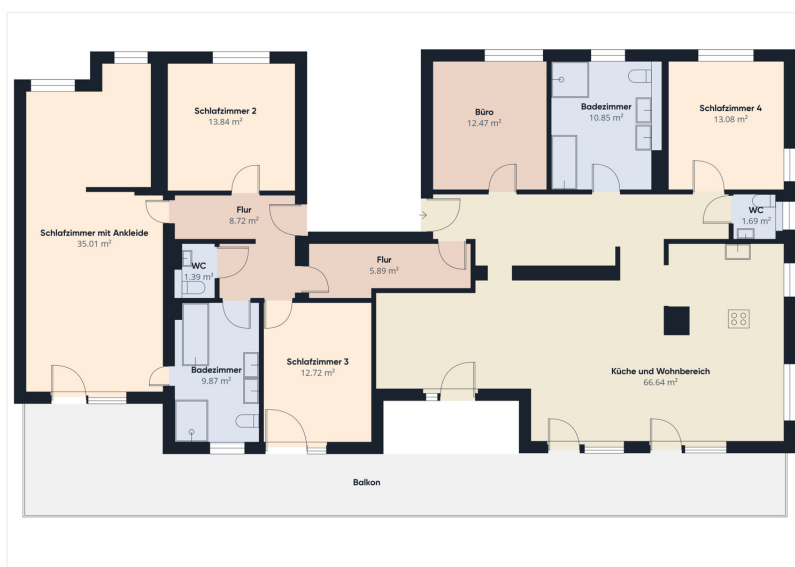
**500  
EUR**

**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: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## 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: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Duplex-Penthouse überzeugt auf über 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die modernes Wohnen auf hohem Niveau bietet. Mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertigsten Materialien und einer Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt, richtet sich diese Immobilie an Familien und anspruchsvolle Paare mit höchsten Ansprüchen. Das 2021 fertiggestellte Gebäude begeistert mit seinem neuwertigen Zustand und einem innovativen Energiekonzept. Die Fußbodenheizung welche durch eine fortschrittliche Holzpelletsanlage befeuert wird, sorgt für behagliches Raumklima und nachhaltige Effizienz bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten. Hervorragende Raumgestaltung Die Wohnung umfasst sechs optimal geschnittene Zimmer. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit lichtdurchfluteter Offenheit und direktem Zugang zur knapp 50 m<sup>2</sup> großen, nach Westen gerichteten Terrasse besticht. Ob stilvolle Abende unter freiem Himmel oder gesellige Zusammenkünfte, hier bleiben keine Wünsche offen. Fünf geräumige Schlafzimmer schaffen individuelle Rückzugsorte, während zwei modern ausgestattete Badezimmer höchsten Komfort garantieren. Funktionale Einbaulösungen optimieren die Nutzung der Wohnfläche und unterstreichen die perfekte Balance aus Ästhetik und Funktionalität. Das Penthouse wurde aus zwei rechtlich getrennten Wohneinheiten konzipiert, und kann deshalb bei Bedarf problemlos wieder aufgeteilt werden. 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: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim**

## Dettagli dei servizi

### Zimmer:

+ 7 Räume, davon 5 Schlafzimmer welche flexibel auch als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden können

### Küche:

+ Offene Küche mit modernen Elektrogeräten, harmonisch in den Wohn-Ess-Bereich integriert

### Badezimmer:

+ Modern ausgestattet mit hochwertigen Sanitärelementen und edlen Fliesen

### Terrasse:

+ Großzügige 23,48 m² für entspannte Stunden im Freien

### Heizung:

+ Fußbodenheizung für wohlige Wärme

+ Umweltfreundliche Holzpellet-Heizung mit ökonomischen und ökologischen Vorteilen

### Energie:

+ Vollwärmeschutz

+ KfW 55

+ 3-fach Verglasung

### Komfort:

+ Ideale Verkehrsanbindung für Pendler

+ fußläufiges Nahversorgungszentrum

+ Barrierefreiheit

+ Tiefgaragenstellplatz

+ Aufzug

+ Fahrradkeller

+ Abstellraum

**CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim**

## Tutto sulla posizione

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>

**CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2031.

Endenergiebedarf beträgt 51.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 24007054 - 63743 Aschaffenburg – Schweinheim

## Partner di contatto

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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