Aschaffenburg

Exklusives Doppelhaus in Bestlage – Wohnen am Schönbusch

??????? ????????: 25007008

???? ??????: 795.000 EUR • ?????????: ca. 180 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 334 m²

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25007008
?????????	ca. 180 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2025
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	795.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) auf den Grundstücksanteil
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

?? ???????

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

??? ????? ????????

In direkter Nähe zu den Sportstätten, in erster Reihe zur "Schönbusch-Allee" wartet dieses wunderschöne Grundstück mit projektierter Doppelhausbebauung auf seine neuen Besitzer.

Die Verbindung aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer erstklassigen Lage macht dieses Projekt zu einer einzigartigen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Preisübersicht:
+ Haus inkl. Grundstücksanteil: 795.000 € exkl. Baunebenkosten, Malerarbeiten, Bodenbeläge (außerhalb der Bäder), Erdarbeiten etc.

Ausstattungs-Highlights:
+ Effiziente Doppel-Wärmepumpe für nachhaltiges und kostensparendes Heizen
+ Energieeffizienz nach GEG 2024 – nachhaltig, modern und zukunftssicher
+ Massiv gebaute Treppen für höchste Stabilität und Langlebigkeit
+ Hochwertige Elektroinstallation von Gira für maximalen Wohnkomfort
+ ca. 160 m² Wohnfläche

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!

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

????????????? ??? ???????

Ausstattungsmerkmale:
+ ca. 160 qm Wohnfläche
+ inkl. Bodenplatte
+ Doppel-Wärmepumpe
+ GEG 2024
+ massive Treppen
+ Gira-Schalter
- zzgl. Ausbaukosten des Studios im Spitzboden
- ohne Baunebenkosten, Maler, Erdarbeiten und Böden außerhalb der Bäder

Merkmale des Bebauungsplanes:
+ allgemeines Wohngebiet
+ Grundflächenzahl 0,4
+ Geschossflächenzahl 0,6
+ ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss (als zusätzliches Vollgeschoss)
+ 27° bis 52° Dachneigung
+ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

??? ??? ??? ?????????

Der Aschaffenburger Stadtteil Nilkheim steht auf historischem Boden. Einst befand sich hier in westlicher Richtung das Dorf Nilkheim. Die Dionysiuskirche in diesem Ort wurde um das Jahr 711 eingeweiht. In den Kriegswirren des 16. Jahrhunderts verfiel der Ort, die Kapelle und der Nilkheimer Hof blieben erhalten.

Heute ist Nilkheim ein moderner Stadtteil mit ausgedehnten Gewerbeflächen, wiedergegründet im 20. Jahrhundert. Nilkheim profitiert von seiner günstigen Lage: Zwischen dem einzigartigen Landschaftspark Schönbusch und dem Main gelegen, ergibt sich wie von selbst eine Runde um den Ort. Sie verbindet die Schönheiten einer Garten- und einer Flusslandschaft mit moderner Industriearchitektur. (Quelle: https://www.spessartprojekt.de)

Aschaffenburg selbst, auch das bayerische Nizza genannt, ist durch das milde Klima, die zahlreichen Sehenswürdigkeiten und die lebendige Kultur- und Gastronomievielfalt weit über die Grenzen hinaus bekannt.

In Bezug auf die Wohnqualität steht die Kreisstadt am Untermain ganz oben auf der Wunschliste vieler Immobiliensucher. Eine hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Shoppingmöglichkeiten, alle wichtigen Schularten sowie eine moderne Fachhochschule steigern die Attraktivität dieses Oberzentrums in der Region.

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig in etwa einer Minute erreicht. Zur Mainpromenade und zum Park Schönbusch gelang man in ungefähr zehn Minuten. Supermärkte, Ladengeschäfte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten u. v. m. sind in der Umgebung bequem zu erreichen. Bis zur Innenstadt sind es nur wenige Minuten mit dem Auto.

Die Infrastruktur ist hervorragend. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die A3 Frankfurt/Würzburg sowie die A45 Gießen/Hanau. Somit ist die zügige Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet mit dem Flughafen Frankfurt gewährleistet. Es existiert ein hervorragend organisiertes Netz von öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Der Naturpark Spessart ist mit dem PKW in weniger als einer viertel Stunde zu erreichen.

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

????? ???????????

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

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.

??????? ????????: 25007008 - 63741 Aschaffenburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com