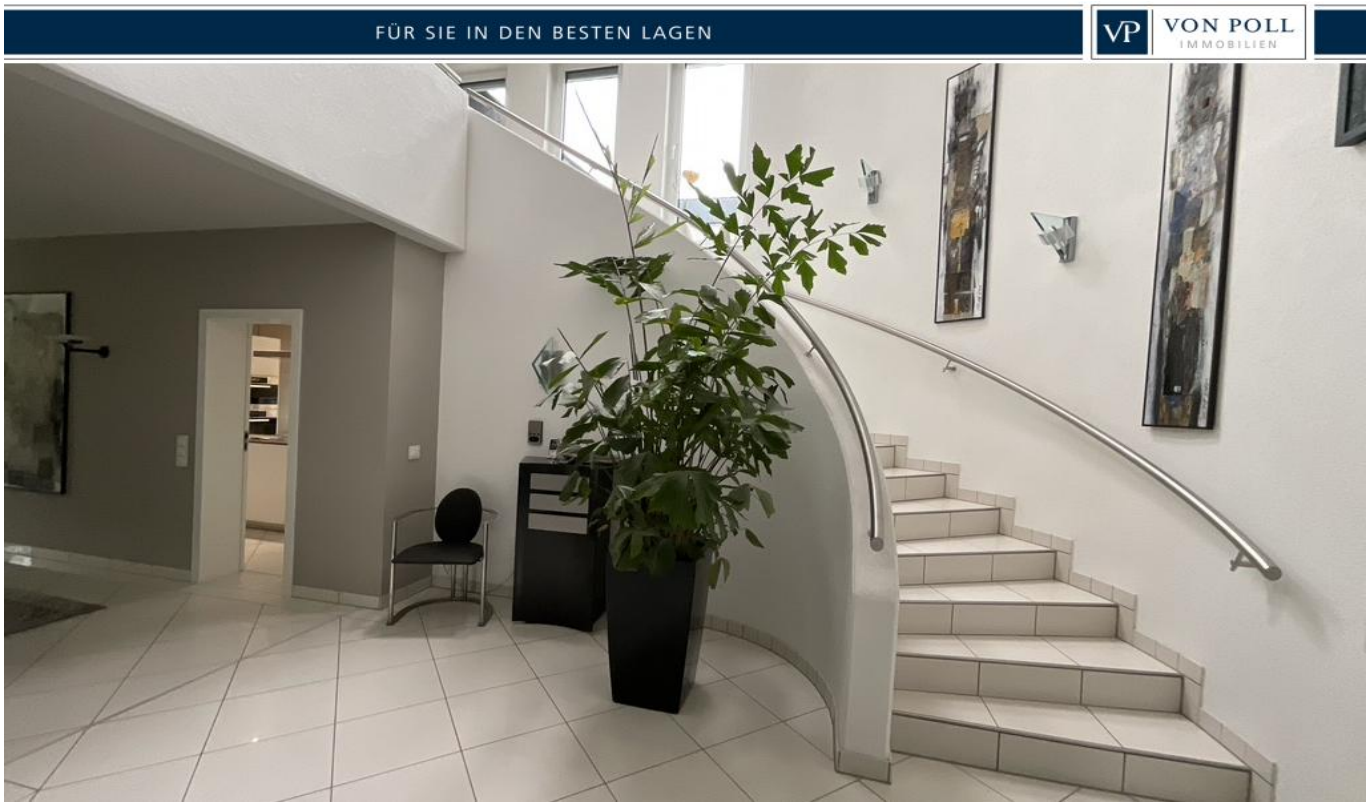
Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Luxuriöses Anwesen mit herrlichem Fernblick

Número de propiedad: 24007027



PRECIO DE COMPRA: 1.700.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 258,26 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 891 m^2

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

De un vistazo

Número de propiedad	24007027
Superficie habitable	ca. 258,26 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.700.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	11.09.2034
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	126.62 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

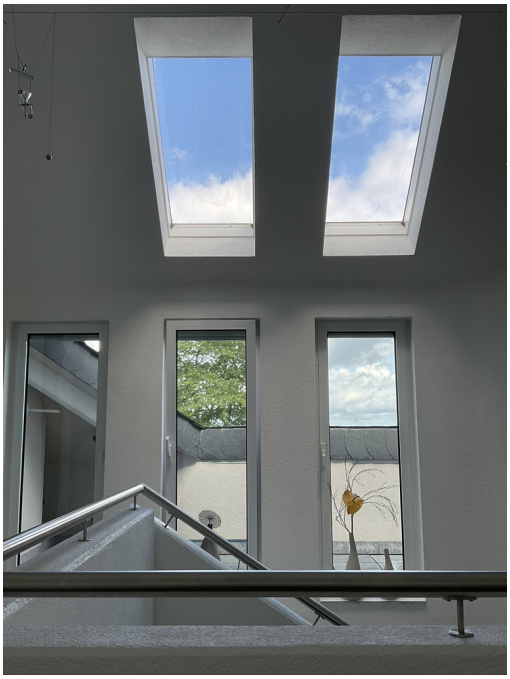
La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

La propiedad

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

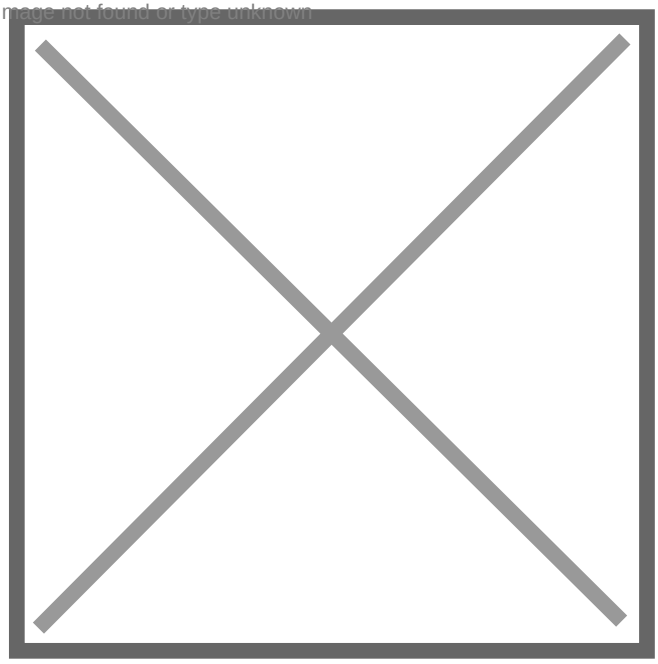
La propiedad



Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

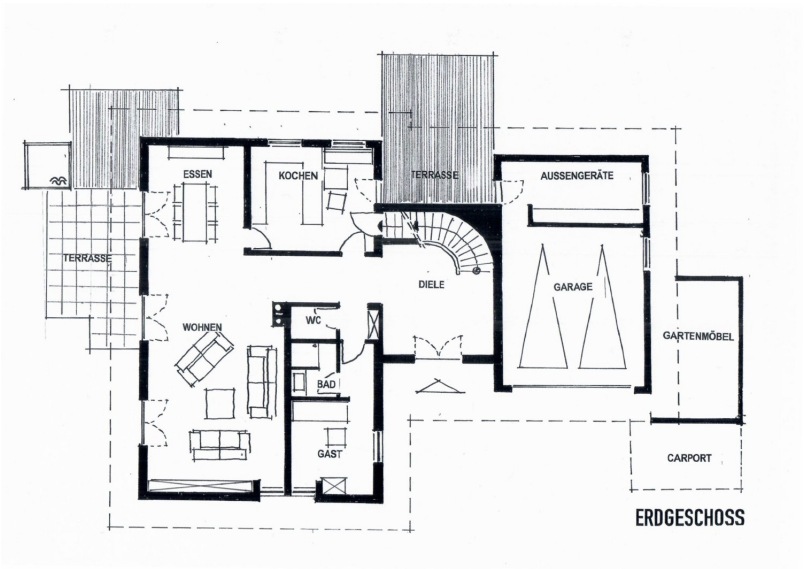
La propiedad

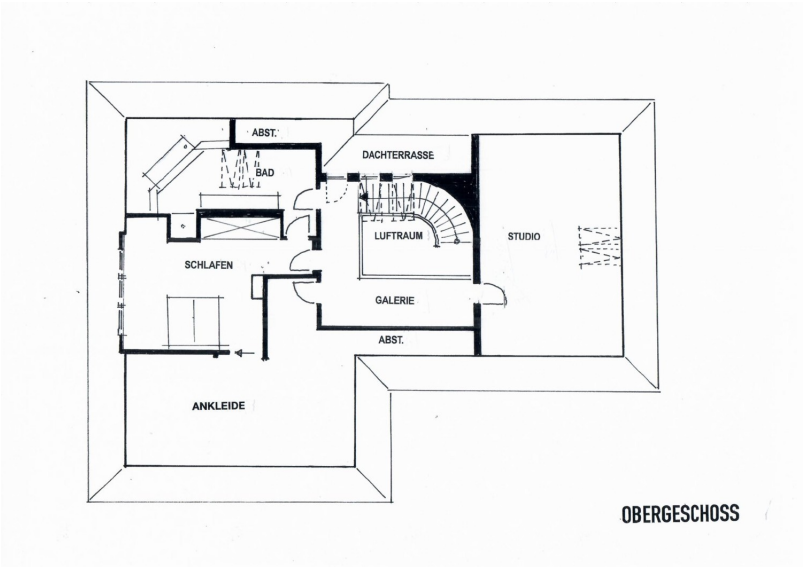
Image not found or type unknown



Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24007027 - 63755 Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com