

Alzenau in Unterfranken / Wasserlos

# Luxuriöses Anwesen mit herrlichem Fernblick

*Número de propiedad: 24007027*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.700.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 258,26 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 891 m<sup>2</sup>

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	Precio de compra	1.700.000 EUR
Superficie habitable	ca. 258,26 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo de media caña	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	como nuevo
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1991		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

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

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	126.62 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	11.09.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	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

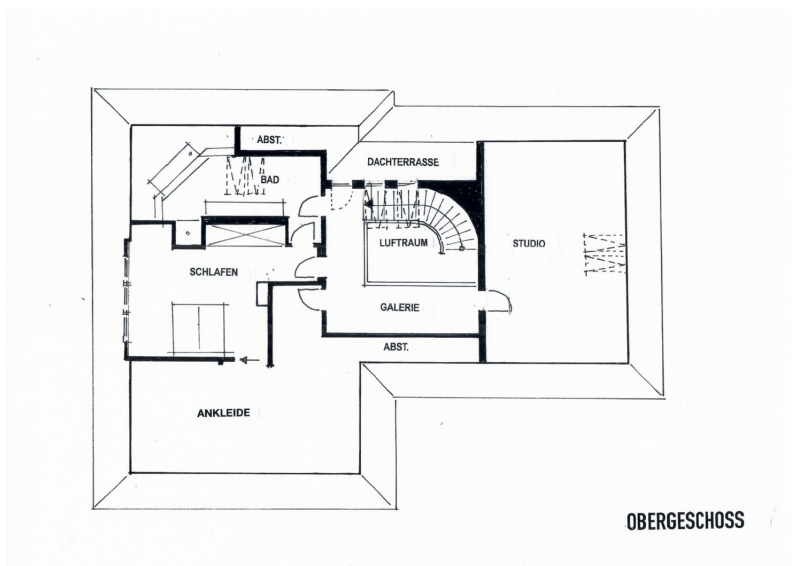
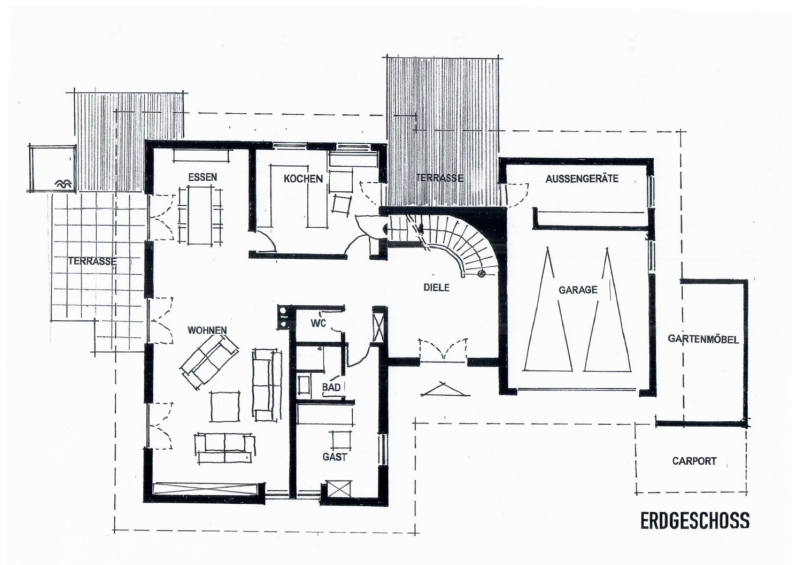
Image not found or type unknown





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/(m<sup>2</sup>\*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, dirijase a su persona de contacto:

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)