Alzenau

Privates Wohnparadies mit Wellnessflair – Stilvolles Architektenhaus mit Weitblick

VP azonosító: 25007029

VÉTELÁR: 1.275.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 319 m^2 • **SZOBÁK:** 10 • **FÖLDTERÜLET:** 853 m^2

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Áttekintés

VP azonosító	25007029
Hasznos lakótér	ca. 319 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	10
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1988
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	1.275.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Padlóf?tés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	18.04.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	168.55 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

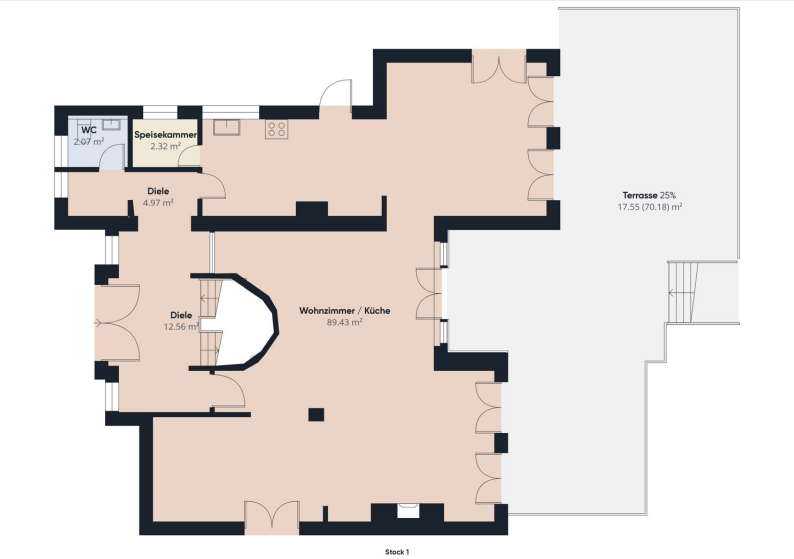
Az ingatlan

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Az ingatlan

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Az elso benyomás

SECRET SALE Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 853 m² präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus inklusive Einliegerwohnung auf ca. 319 m² Wohnfläche, und ist somit ein wahres Raumwunder für anspruchsvolle Familien. Das 1988 erbaute Haus überzeugt mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 4 hochwertig ausgestattete Bäder. Edle Materialien wie Travertin und Parkett, Fußbodenheizung in den Bädern und Wohnbereichen sowie ein offener Kamin und ein Kachelofen verleihen dem Haus eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre. Ein Highlight ist die separate Einliegerwohnung – ideal für Gäste, Teenager oder als Homeoffice. Die private Wellness-Oase im Inneren mit geräumiger Sauna, wird seit 2020 durch einen neu gestalteten Außenbereich mit Whirlpool, mit einer Warmwasser-Außendusche und einem beheizten und überdachten Pool ergänzt, und sorgt somit für entspannte Stunden zuhause. Technisch ist das Haus auf einem hervorragendem Stand, der sich in einer modernen Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 2019, einer hervorragenden Dachisolierung, sowie zwei separaten Stromkreisen zeigt. Die Basis für Energieeffizienz und hohen Wohnkomfort. Die durchdachte Raumaufteilung lässt keine Wünsche offen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familienleben, Arbeit oder Freizeit. 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!

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Részletes felszereltség

+ neue Gas-Brennwert-Heizung
+ Travertin Fußboden + Parkett
+ offener Kamin & Kachelofen
+ EG & Bäder: Fußbodenheizung
+ ausgezeichnete Zwischensparrendämmung
+ beheizter und überdachter Pool
+ Whirlpool
+ Wasserfall
+ Warmwasser-Außendusche
+ zwei Stromkreise
+ Einliegerwohnung

uvm.

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Minden a helyszínr?l

Alzenau – die 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.

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 168.55 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist F.
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.

VP azonosító: 25007029 - 63755 Alzenau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com