

Aschaffenburg

# Exklusives Maisonette-Juwel im Grünewaldviertel

*CODICE OGGETTO: 25007004*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'AFFITTO: 1.700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

**CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007004	Prezzo d'affitto	1.700 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	180 EUR
DISPONIBILE DAL	17.04.2025	Appartamento	Maisonette
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1953		

CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.12.2026	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



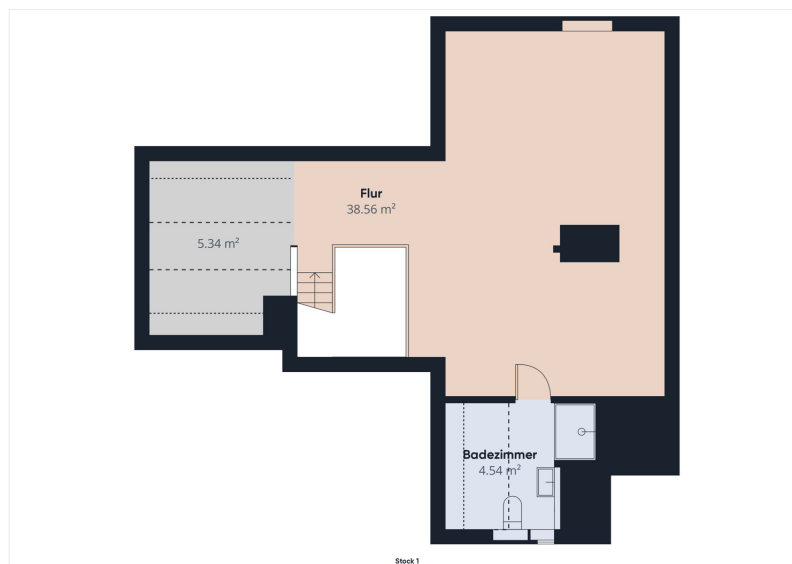
CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg

## 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: 25007004 - 63739 Aschaffenburg**

## Una prima impressione

Zur Miete steht eine gepflegte Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 145 m<sup>2</sup>, gelegen in einem charmanten Gebäude aus dem Jahr 1953. Die Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und ein großzügiges Wohnkonzept – ideal für Mieter, die besonderen Wert auf Wohnqualität und stilvolles Ambiente legen. Die Maisonette erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Die klare Trennung der Wohnbereiche sorgt für ein helles, offenes Wohngefühl. 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eines davon mit Badewanne. Diese einzigartige Maisonette-Wohnung vereint hochwertige Ausstattung, großzügige Wohnflächen und exklusive Nutzungsmöglichkeiten – eine ideale Mietimmobilie für anspruchsvolle Mieter. Sie haben Interesse diese vielversprechende Wohnung mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg**

## Tutto sulla posizione

Das Grünewaldviertel in Aschaffenburg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen Atmosphäre, bietet das Viertel eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an die A3 und den öffentlichen Nahverkehr sind auch Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar. Parks und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Freizeitaktivitäten und Erholung ein.



**CODICE OGGETTO: 25007004 - 63739 Aschaffenburg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2026. Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25007004 - 63739 Aschaffenburg**

## 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)