

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Aschaffenburg

### Moderne Erdgeschoss Wohnung mit großem Garten - PROVISIONSFREI



Objekt-Nr. OM-381400  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **939.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Schadler  
Telefon: 06021 5853630

63739 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	132,57 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen auf einer Ebene – Erdgeschosswohnung mit großem Garten und Terrasse!

Ob allein, zu zweit oder mit der ganzen Familie – diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt mit durchdachtem Grundriss, großzügigem Platzangebot und hohem Wohnkomfort auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice. Ein großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Praktische Abstellmöglichkeiten bieten die Abstellkammer und der separate Hauswirtschaftsraum.

Das Highlight der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche – hier verschmelzen Kochen, Essen und Entspannen zu einem zentralen Lebensraum. Von hier aus betreten Sie die über 31 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist der rund 375 m<sup>2</sup> große Garten, der die Wohnung umgibt und sowohl Platz für Kinder zum Spielen als auch für Hobbygärtner oder gesellige Stunden bietet.

Gartenanteil ca. 375 m<sup>2</sup> zuzüglich 20.000 €

Tiefgaragenstellplatz zuzüglich 30.000 €

Der Rohbau ist fertig gestellt. Die Bezugsfertigkeit ist voraussichtlich im September 2026.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 23,5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: A+

Primärenergieträger: Strom

Baujahr: 2025

## Lage

Dieses Objekt befindet sich in absoluter Toplage am Aschaffenburger Godelsberg.

In fußläufiger Entfernung lädt der weitläufige Park der Fasanerie mit Biergärten und idyllischen Grünflächen zur Erholung ein.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiterführende Schulen, die Hochschule, die Fußgängerzone mit vielfältigen Geschäften, Restaurants, Cafés, das Theater und vieles mehr sind bequem zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Über die nahegelegenen Autobahnen A3 (Frankfurt/Würzburg) und A45 (Hanau/Gießen) erreicht man beispielsweise den Flughafen Frankfurt in nur ca. 30 Minuten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

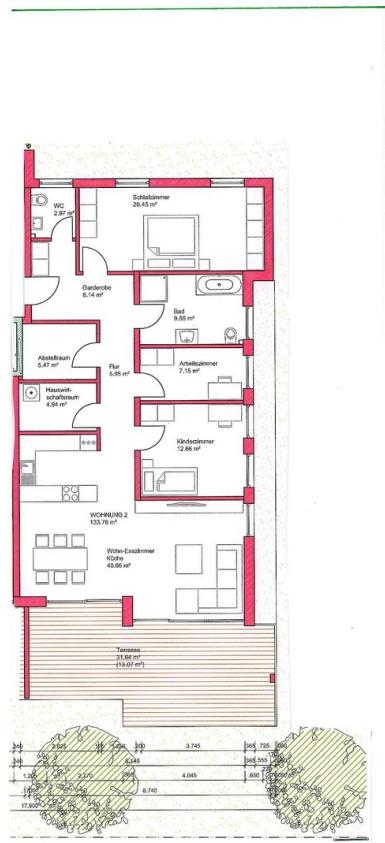


# Exposé - Galerie



Gartenanteil

# Exposé - Galerie



Grundriss



Bautenstand Oktober 2025

# Exposé - Galerie



Bautenstand Oktober 2025