

# Exposé

## Wohnung in Aschaffenburg

### Exklusives Loft I Erstbezug im historischen Kutscherhaus – modern wohnen im Herzen der Stadt



Objekt-Nr. OM-405910

#### Wohnung

Verkauf: **475.000 €**

63739 Aschaffenburg  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |                     |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr               | 1910                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen                | 4                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 2                   |
| Wohnfläche            | 91,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Energieträger         | Luft-/Wasserwärme    | Etage        | 3. OG               |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 €             | Garagen      | 1                   |
| Hausgeld mtl.         | 200 €                | Heizung      | Fußbodenheizung     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Inmitten des charmanten Brentano-Viertels in Aschaffenburg, in der begehrten Herrleinstraße, erwartet Sie eine ganz besondere Eigentumswohnung.

Diese stilvolle, im Jahr 1910 errichtete Altbauwohnung befindet sich im ehemaligen „Kutscherhaus“, das mit viel Liebe zum Detail vollständig saniert wurde. Hier vereinen sich klassischer Altbaucharme und moderne Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Das Gebäude besticht durch eine Vielzahl historischer Stilelemente – darunter Terrazzo mit Arabesken, eine Sandstein-Treppe, ein beeindruckendes Kreuzgewölbe sowie ein Buntsandstein-Erker –, die das Flair des vergangenen Jahrhunderts lebendig erhalten und den Charakter des Hauses prägen.

Das angebotene liegt im neu aufgebauten Mansarddach des Gebäudes und verbindet historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Das Dach wurde komplett neu errichtet und energetisch nach aktuellen Standards aufwändig gedämmt – so entsteht ein behagliches Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, offene Strukturen und eine durchdachte Architektur schaffen ein exklusives Wohnambiente mit Loft-Charakter. Ein absolutes Highlight ist die weitläufige Dachterrasse – Ihr privater Rückzugsort über den Dächern der Stadt. Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und einen besonderen Ausblick in urbaner, dennoch entspannter Lage.

## Ausstattung

Bei der Sanierung wurden ausschließlich hochwertige und stilvolle Materialien verwendet:

- Zentrale Wärmepumpe mit umweltfreundlicher Energieversorgung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Fußbodenheizung in allen Räumen für gleichmäßige Wärmeverteilung
- Massives Eichen-Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Stilgetreue Kassettentüren mit schwarzen Drückergarnituren und Smart2Lock-System
- XXL-Feinsteinzeugfliesen (120 x 120 cm) im Bad
- Moderne Elektroinstallation und Netzwerkverkabelung
- Die Wohnung verfügt über eine Klimatisierung des Schlafzimmers und des Wohn-/Ess-Kochbereichs.
- Auf dem neu errichteten Dach wurde eine große Photovoltaik Anlage installiert, welche ebenso der Wohnung zugeordnet wurde und für möglichst hohe Autarkie sorgt.

Raumaufteilung:

- Großzügiger, offener Loft-Grundriss
- Große, helle Räume mit beeindruckender Deckenhöhe
- Weitläufige Dachterrasse
- Wohn- und Essbereich mit Platz für eine moderne Küche mit Kücheninsel
- Schlafzimmer
- Büro- Gästezimmer
- Tageslichtbad mit bodengleicher, gefliester Dusche
- Große Dachterrasse mit Blick über die Dächer von Aschaffenburg

- Abstellraum
- Zusätzliches Stauraumangebot im eigenen Kellerabteil

Sonstiges:

Zu jeder Wohneinheit kann ein Garagenstellplatz im Innenhof, neu verputzt und mit modernem, elektrisch betriebenem Sektionaltor erworben werden; Alternativ Außenstellplatz

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Gäste-WC

## Sonstiges

Fazit:

Das ehemalige Kutscherhaus verbindet historischen Charakter mit moderner Technik – ideal für Menschen, die das Besondere schätzen. Die Kombination aus Gründerzeitarchitektur, Energieeffizienz und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer echten Rarität auf dem Aschaffenburger Immobilienmarkt.

Lassen Sie sich von dem historischen Flair und den besonderen Details dieser Wohnung verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsstermin!

## Lage

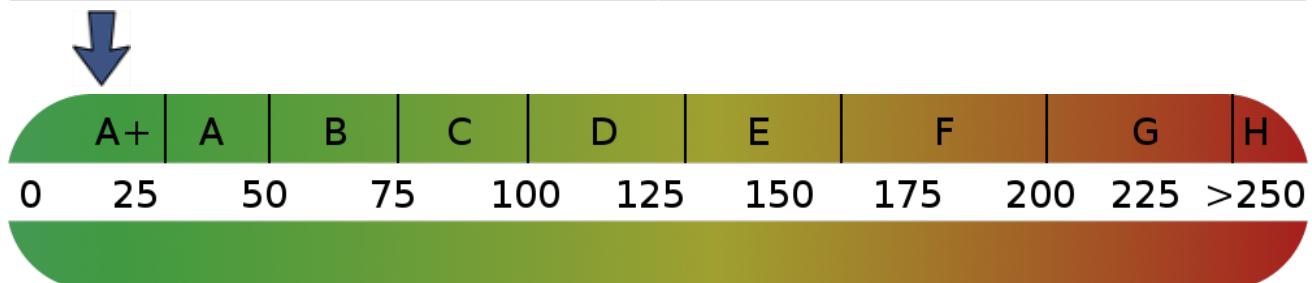
Die Herrleinstraße befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Stadtteil Aschaffenburgs. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Der historische Stadtkern mit seinem reichen Kulturangebot ist nur einen kurzen Fußweg entfernt, und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von weiteren Stadtteilen sowie dem Umland.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 19,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |

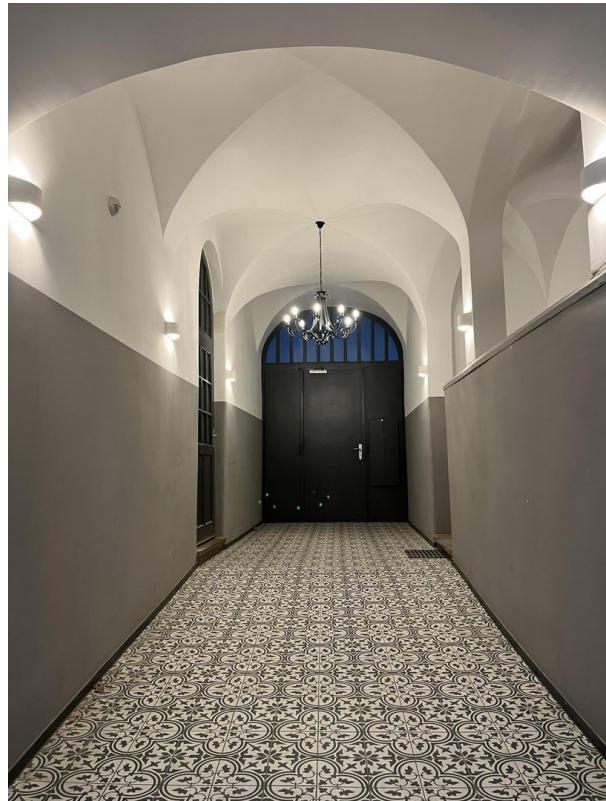


## Exposé - Galerie

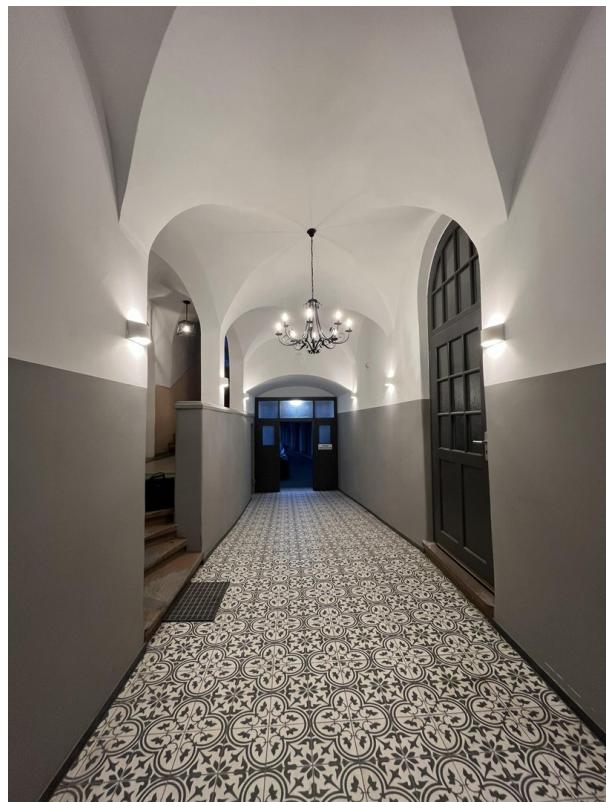


Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnen / Essen / Kochen



# Exposé - Galerie



Wohnen / Essen / Kochen



Wohn / Essen / Kochen



Dachterrasse

# Exposé - Galerie

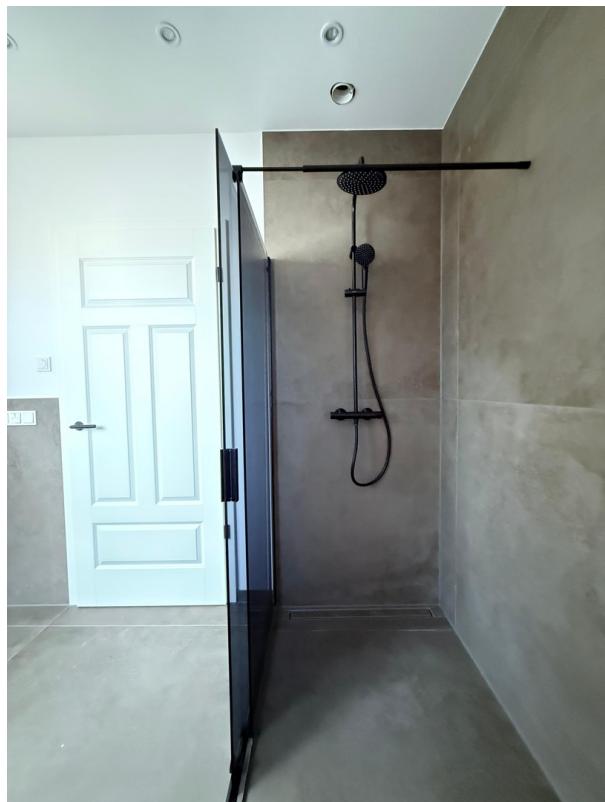


Dachterrasse



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer klimatisiert



Schlafzimmer klimazisiert

# Exposé - Galerie



Abstellraum / Waschmaschine /



Gästezimmer / Büro