

Kleinostheim

Ihr neues Familienparadies mit viel Platz zum Leben und Entfalten

CODE DU BIEN: 25007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.040 m²

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007027
Surface habitable	ca. 243 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1983
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	950.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	191.88 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propriété



**Kennen Sie schon
unsere soziale Komponente beim
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach ihren Lieblings-Verein,
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude
ist doppelte Freude.

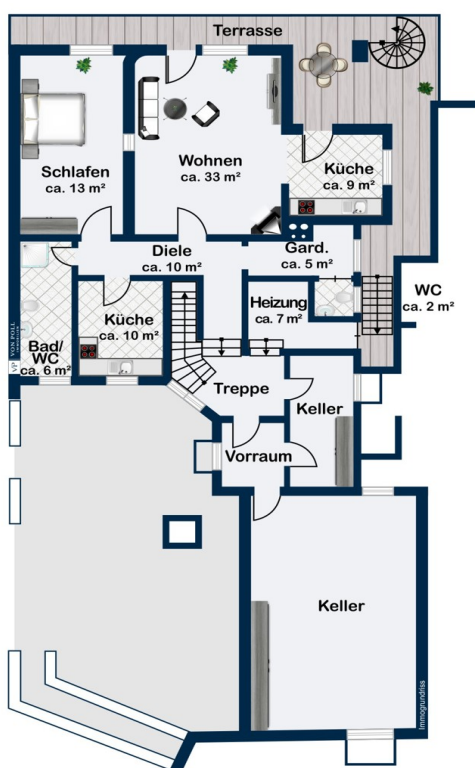
**500
EUR**

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.aschaffenburg

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Une première impression

Dieses beeindruckende Anwesen überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 243?m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.040?m² und erfüllt alle Anforderungen an komfortables Familienleben. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer und zwei moderne Badezimmer, eignet sich dieses Haus ideal für große Familien oder Menschen mit viel Platzbedarf.

Schon der einladende Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Weite und Helligkeit. Hier befindet sich ein großzügiger Empfangsbereich mit Kachelofen und einer offenen Galerie.

Von hier aus betreten Sie den großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Architektur vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen ein freundliches, behagliches Ambiente.

Die geräumige Küche bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und kulinarische Abende. Sie ist direkt an den Essbereich angebunden – kurze Wege inklusive.

Über eine stilvolle Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, welches mit seiner Aufteilung, einem großen Bad, zwei weiteren Zimmern und dem an das Schlafzimmer angekoppelten Dachbalkon überzeugt.

Die durch eine separate Außentreppe zugängliche Einliegerwohnung bietet drei Schlaf- oder Wohnräume, eine Küche, sowie ein Duschbad.

Der gepflegte Außenbereich bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern. Die weitläufige Rasenfläche lässt viel Raum für individuelle Gestaltung – etwa eine Terrasse, einen Spielplatz oder ein gemütlicher Grillbereich.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal und erleichtert den Alltag zusätzlich.

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!

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend im unterfränkischen Kleinostheim, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün aus.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Bundesstraße B8 sowie die nahegelegene Autobahn A3 ist eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Aschaffenburg, Frankfurt am Main und Würzburg gewährleistet. Der Bahnhof Kleinostheim bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere an den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), was die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitangebote wie Sportvereine, ein Hallenbad sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege im nahegelegenen Spessart machen die Lage besonders lebens- und familienfreundlich.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diese Adresse zu einem idealen Standort für Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.88 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com