

Großostheim

Klein aber mein!

CODE DU BIEN: 25007032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m² • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m²

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

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

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007032
Surface habitable	ca. 60 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	298.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	325.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

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.

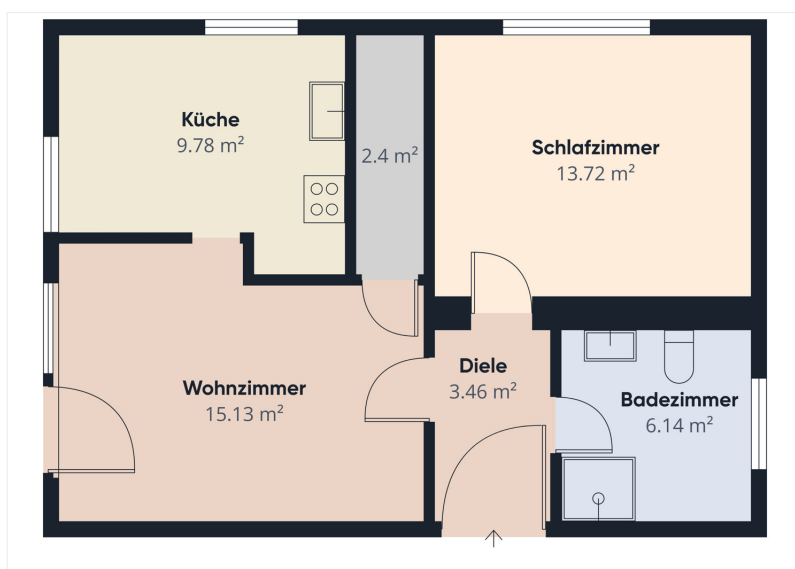
**500
EUR**

**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: 25007032 - 63762 Großostheim

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: 25007032 - 63762 Großostheim

Une première impression

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 wurde 2022 umfassend renoviert und bietet auf ca. 60?m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Singles oder Paare.

Auf einem ca. 225?m² großen Grundstück gelegen, besticht es durch seine idyllische Lage direkt am See – perfekt für ruhige Stunden im Grünen.

Das Haus verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer mit viel Tageslicht. Der Wohnbereich ist offen und freundlich gestaltet – ideal für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Die separate Küche ist funktional und bietet Raum für kulinarische Kreativität. Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Gartenseite und lädt zum Entspannen ein. Das Badezimmer punktet mit moderner Ausstattung.

Eine neue, effiziente Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Der kleine Garten mit Terrasse ist pflegeleicht und bietet Platz zum Genießen – ob beim Morgenkaffee oder abends beim Sonnenuntergang am Wasser.

Die ruhige, aber gut angebundene Lage macht den Alltag leicht: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und alles für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.

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: 25007032 - 63762 Großostheim

Détails des commodités

- + idyllische Seelage
- + barrierefrei
- + Abstellraum
- + neuwertige Gastherme
- + isolierverglaste Kunststofffenster
- + Garage
- + gute Anbindung
- + Gartenlaube mit separater Stromzufuhr
- + uvm.

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im beliebten Wohngebiet Sonneck in Großostheim, in idyllischer Lage direkt an einem kleinen See. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet hohen Erholungswert und zugleich eine gute Anbindung an das Ortszentrum sowie an die Städte Aschaffenburg und Darmstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch ein gepflegtes Umfeld und eine hohe Lebensqualität aus – ideal für naturverbundenes Wohnen mit bester Infrastruktur.

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25007032 - 63762 Großostheim

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