Bessenbach / Keilberg

Mehrfamilienhaus mit Herz & Potenzial – Raum für Familien, Generationen und Investoren

Objektnummer: 25007042

KAUFPREIS: 695.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 239,44 m^2 • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 1.270 m^2

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25007042
Wohnfläche	ca. 239,44 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1986
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	141.98 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Die Immobilie

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.

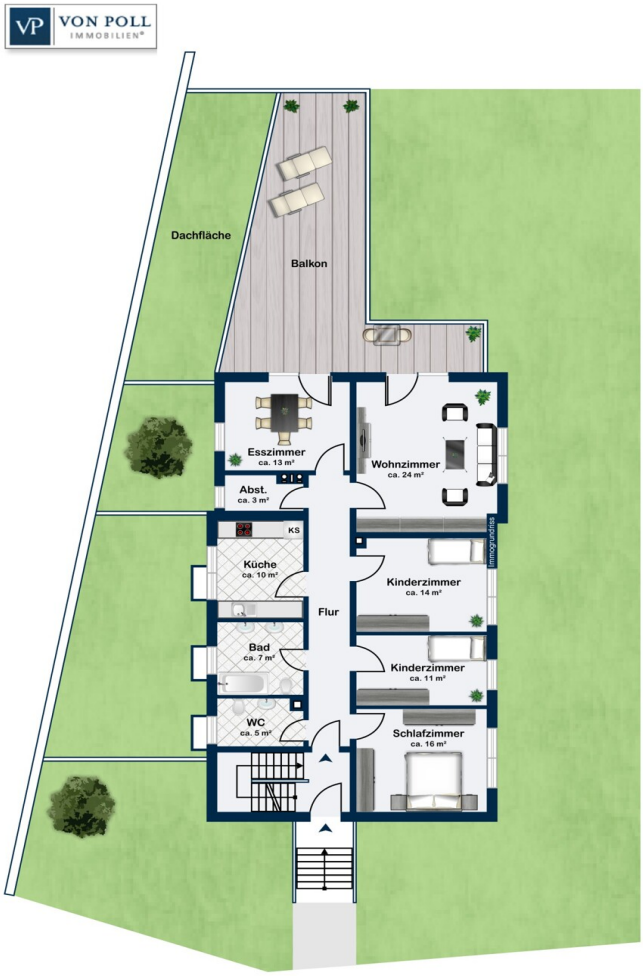
500 EUR

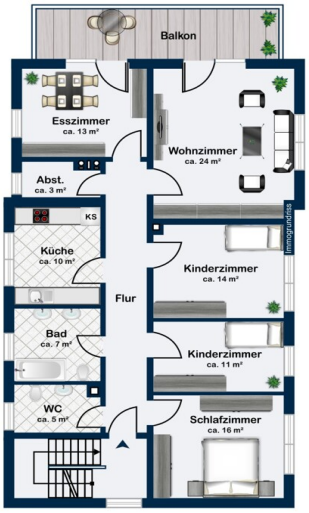
VON POLL IMMOBILIEN

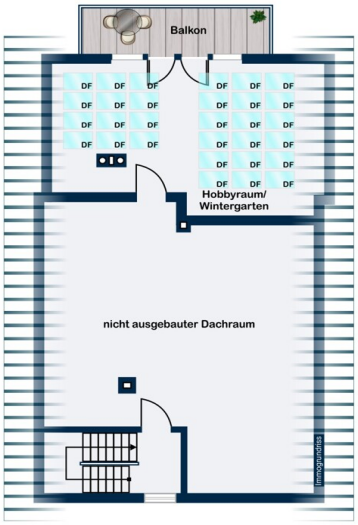
von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.io/aschaffenburg

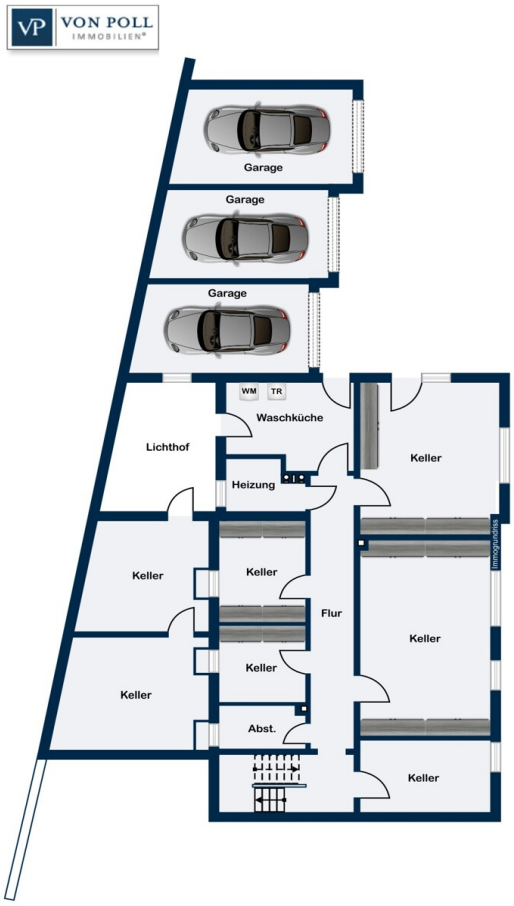
Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Grundrisse




Balkon
Esszimmer
ca. 13 m²
Wohnzimmer
ca. 24 m²
Abst.
ca. 3 m²
KS
Küche
ca. 10 m²
Kinderzimmer
ca. 14 m²
Flur
Bad
ca. 7 m²
Kinderzimmer
ca. 11 m²
WC
ca. 5 m²
Schlafzimmer
ca. 16 m²


Balkon
DF
Hobbyraum/
Wintergarten
nicht ausgebauter Dachraum
Grundrissplan



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus eröffnet mit ca. 239 m² Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von rund 1.270 m² vielfältige Möglichkeiten für alle, die Wohnen nicht nur funktional, sondern als Lebenskonzept verstehen.

Ursprünglich 1966 errichtet und 1986 grundlegend umgebaut, verbindet die Immobilie solide Bausubstanz mit einem zeitlosen Grundriss. Insgesamt stehen 13 helle Zimmer, darunter bis zu 7 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenprojekte oder für Kapitalanleger, die Wohnraum dort schaffen möchten, wo er dringend gebraucht wird.

Die rechtliche Ausweisung als Zweifamilienhaus erlaubt eine flexible Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Zusätzlich eröffnet das bisher nur teilweise ausgebaute Dachgeschoss die Chance, eine weitere Wohneinheit zu realisieren – perfekt für wachsende Familien oder Investoren mit Weitblick. Auch die bereits bestehende Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gäste, junge Erwachsene, Homeoffice oder zusätzliche Mieteinnahmen.

Das Haus befindet sich in teilweise renovierungsbedürftigem Zustand –bietet aber somit viel Freiraum Ihre ganz persönlichen Vorstellungen umzusetzen. Eine bereits 2008 installierte Gas-Brennwertheizung, die nachträgliche Fassadendämmung sowie die hochwertigen Tropenholzfenster mit Isolierverglasung bilden dabei eine solide Grundlage für eine zukunftsorientierte Modernisierung.

Die ruhige Lage am Ortsrand sorgt für Privatsphäre und Entspannung, gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen gut erreichbar – ein harmonisches Gleichgewicht aus Rückzug und Anbindung.

Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie:
+ Für Familien bietet es Raum, um gemeinsam zu wachsen, zu leben und Generationen zu verbinden.

+ Für Kapitalanleger ist es eine Gelegenheit, nachhaltig in wertvollen Wohnraum zu investieren – nicht nur für die eigene Rendite, sondern auch als Beitrag für die Gemeinschaft.

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!

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Ausstattung und Details

+ rechtlich geteiltes Zweifamilienhaus
+ dritte Partei im Dachgeschoss möglich
+ Einliegerwohnung im Untergeschoss möglich
+ ruhige Lage, großes sonniger Grundstück
+ gepflegte Dachziegel: Frankfurter Pfanne
+ große Teile des Gebäudes mit Außendämmung
+ Brennwert-Gaszentralheizung von 2008
+ gepflegte Tropenholzfenster mit Isolierverglasung
+ Grundstock 1966, kompletter Umbau 1986

uvm.

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Alles zum Standort

Im malerischen Vorspessart gelegen, vereint diese Lage eine ruhige, naturnahe Atmosphäre mit exzellenter Anbindung – eine seltene Kombination aus Idylle und Zugänglichkeit. Der charmante, weitläufige Ortsteil besticht durch traditionelle Bauernhöfe, dichte Wälder und sanfte Hügel, die ein urwüchsiges Landschaftsbild prägen und zu stimmungsvollen Spaziergängen und Wanderungen einladen.

Gleichzeitig ist die Anbindung top: Nur wenige Minuten entfernt fließt die A3, eine der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen. Damit sind das nahegelegene Aschaffenburg ebenso schnell erreichbar wie die Metropolen Frankfurt und Würzburg – ideal für Familien, Pendler und Investoren.

Die Gemeinde überzeugt zusätzlich durch eine lebendige Infrastruktur: gepflegte Gastronomie, ein aktives Vereinsleben, Bildungsangebote und kulturelle Veranstaltungen sorgen für lebenswerte Qualität im Alltag.

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 141.98 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektnummer: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com