

Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## Sonniges Grundstück in ruhiger Lage von Karlstein

*Objektnummer: 26007017*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

**Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26007017	Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnfläche	ca. 102,15 m <sup>2</sup>	Objektart	Grundstück
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Ausstattung	Einbauküche
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1921		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## 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 überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude  
ist doppelte Freude.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN  
von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.de/ashaffenburg

**Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Ein erster Eindruck

In gewachsener Wohnlage von Karlstein am Main befindet sich dieses ca. 400 m<sup>2</sup> große Grundstück mit bestehendem Wohnhaus. Die Liegenschaft bietet vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung und eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Perspektiven.

Dieses besonders gut nutzbare Grundstück, welches eine solide Basis für die Realisierung zeitgemäßer Wohnkonzepte bietet, liegt im Geltungsbereich eines Baugebiets nach §34 BauGB.

Die vorstehende Norm schreibt eine Bebauung unter Rücksichtnahme auf die umliegenden Bestandsgebäude vor. Diese ermöglicht eine attraktive bauliche Nutzung, wie beispielsweise für eine großzügige Einfamilienhauslösung, eine Doppelhausbebauung oder ein Mehrfamilienhaus im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben.

Das Bestandsgebäude verfügt über rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmer und bildet die Grundlage für neue planerische Ansätze.

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: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Ausstattung und Details

Angaben zum Energieausweis:

Es handelt sich um ein unbeheiztes Objekt, dessen ehemalige Öl-Einzelöfen deinstalliert wurden. Aus diesem Grund besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

**Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Karlstein am Main. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Ein- und Zweifamilienhausbebauung, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur – ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Karlstein zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Aschaffenburg und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und eine Grundschule sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufsangebot befinden sich im nahen Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen erreichen Sie Aschaffenburg in kurzer Zeit, ebenso bestehen gute Verbindungen in Richtung Hanau, Offenbach und Frankfurt am Main. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler im Rhein-Main-Gebiet.

Zudem bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahe Main, weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie vielfältige Vereins- und Sportangebote sorgen für eine ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Insgesamt vereint die Lage Ruhe, gewachsene Struktur und hervorragende Erreichbarkeit – ein Standort mit nachhaltiger Attraktivität und stabiler Nachfrage.

**Objektnummer: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Weitere Informationen

**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: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)