

Kleinostheim

# Charmantes Anwesen mit Perspektive und Seele

**Objektnummer: 25007027**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.040 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

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

**Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |             |   |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 25007027               | Kaufpreis   | 950.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 243 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Dachform     | Satteldach             | Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 8                      | Bauweise    | Massiv  |
| Schlafzimmer | 6                      | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten-/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon        |
| Badezimmer   | 2                      |             |   |
| Baujahr      | 1983                   |             |   |
| Stellplatz   | 3 x Garage             |             |   |

Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

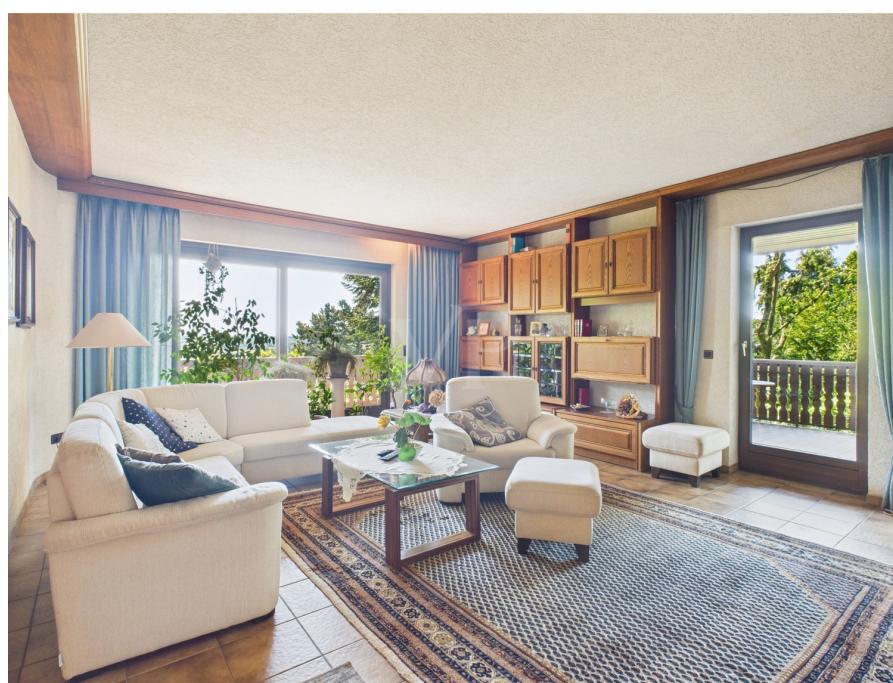
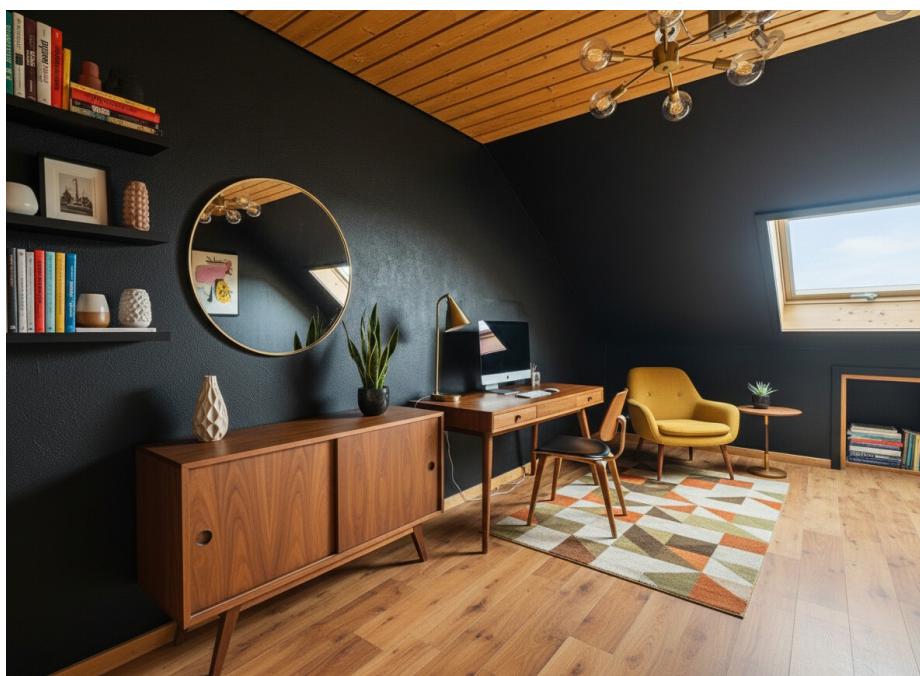
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              |
| Energieausweis gültig bis  | 28.06.2035       |
| Befeuerung                 | Gas              |

| Energieinformationen        | BEDARF                      |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Endenergiebedarf            | 191.88 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energie-Effizienzklasse     | F                           |
| Baujahr laut Energieausweis | 1983                        |

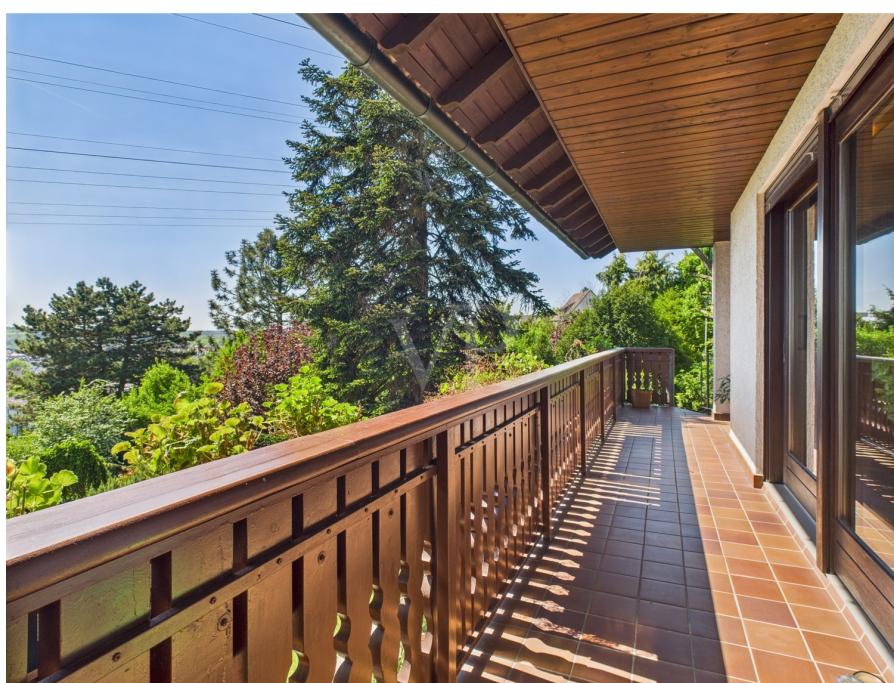
Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



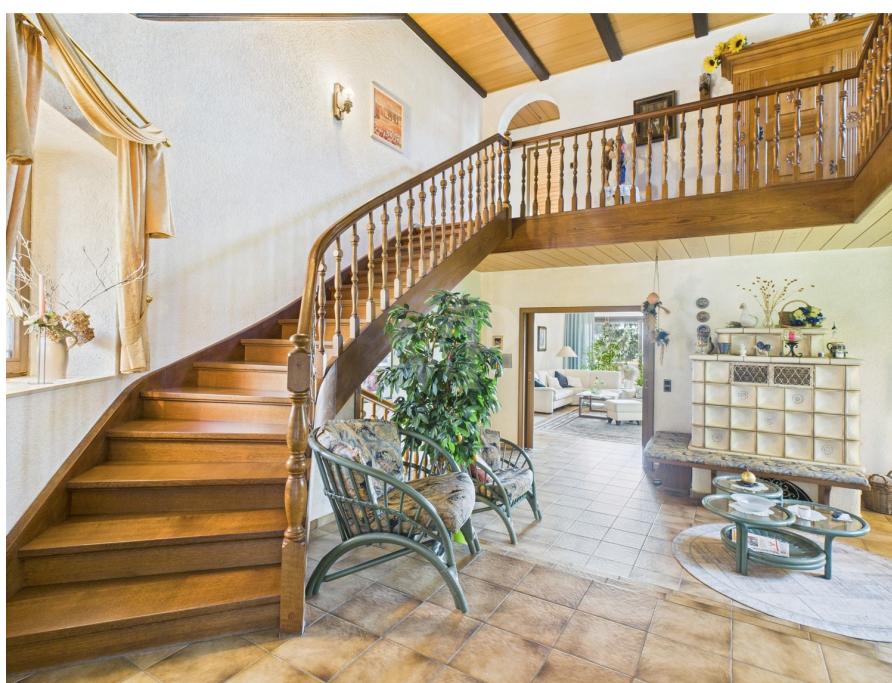
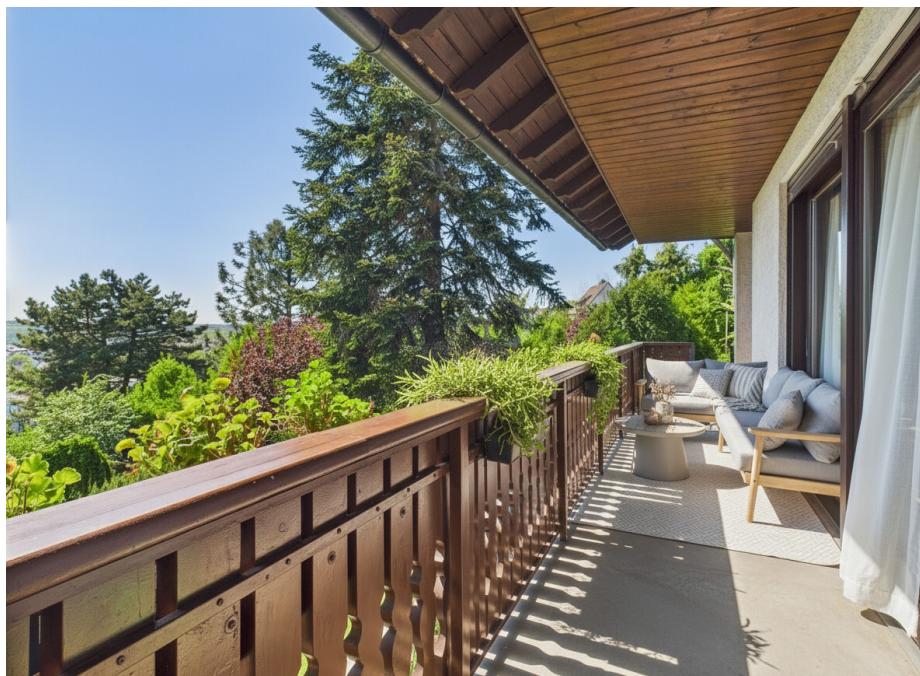
Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



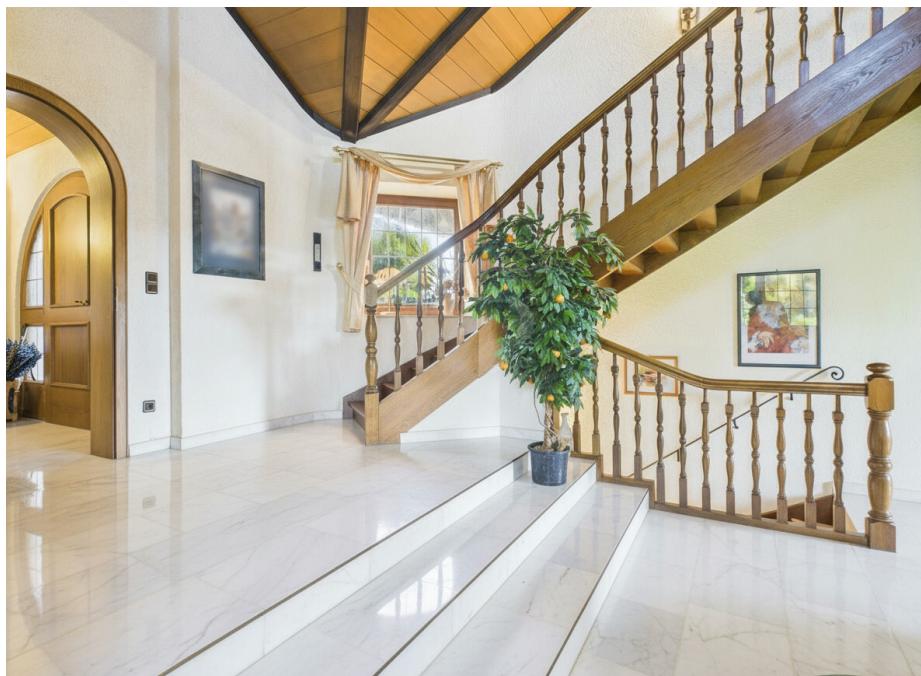
Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



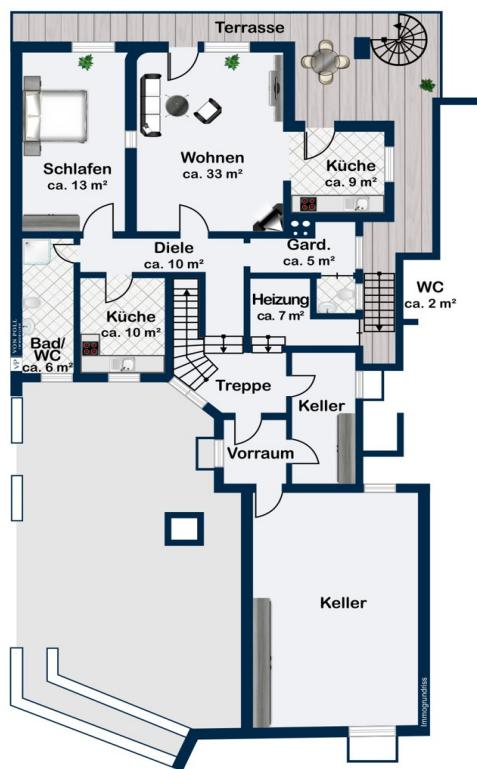
Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

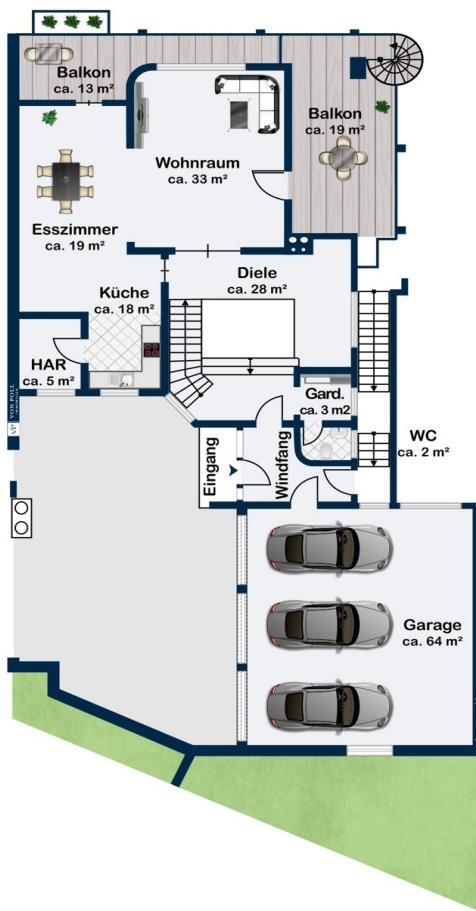
## Die Immobilie

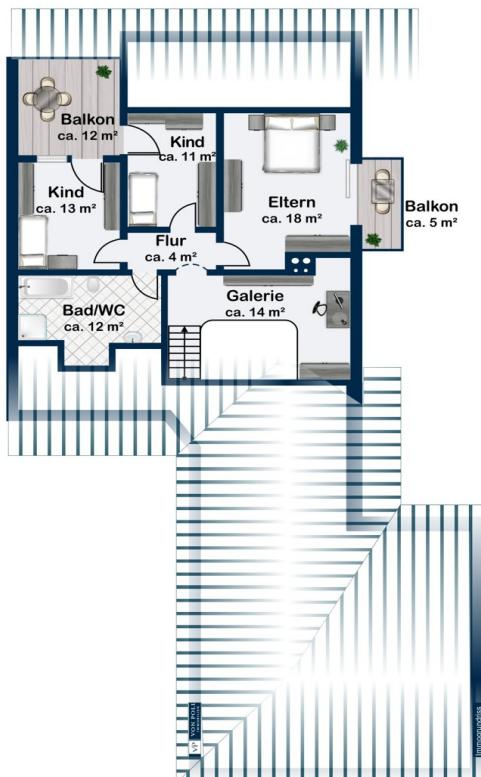


Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Grundrisse







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

**Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Ein erster Eindruck

Großzügig, charmant und voller Möglichkeiten: Dieses Anwesen bietet rund 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 1.040 m<sup>2</sup> – ideal für alle, die Raum für Ideen und Individualität suchen.

Das Haus begeistert mit weiter, lichtdurchfluteter Architektur, einem einladenden Eingangsbereich mit Galerie und Kachelofen, sowie einem offenen Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne.

Eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob für Gäste, Familie oder Homeoffice.

Der große Garten wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden – von der Sonnenterrasse bis zum Pool ist hier alles denkbar.

Ruhige Lage mit bester Infrastruktur – ein Zuhause mit Charakter und Potenzial, das auf Menschen mit Vision wartet.

Im Anschluss an die originalen Aufnahmen zeigen wir Ihnen anhand KI-generierter Visualisierungen, wie mit einigen einfachen und kostengünstigen Modernisierungen das volle Potenzial des Hauses zur Geltung kommen kann – Ideen, die eine große Wirkung erzielen und Ihnen Inspiration für Ihre eigene Gestaltung liefern.

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: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Alles zum Standort

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 ausgebauter 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.

**Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## **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)