Kleinostheim

# Großzügige Etagenwohnung mit Potenzial und Weitblick

***Objektnummer: 25007053***

**KAUFPREIS:** 295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 114 m² • **ZIMMER:** 3.5

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**


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

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25007053 |
| Wohnfläche | ca. 114 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 3.5 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1982 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 295.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht |
| Energieausweis gültig bis | 05.09.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 102.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 1982 |

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Grundrisse

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: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 114 m² bietet viel Platz und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Das 1982 erbaute Mehrparteienhaus ist gepflegt, die Wohnung bietet Potenzial für individuelle Modernisierung – ideal, um Ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit Süd-West-Balkon, viel Sonne am Nachmittag und Panoramablick. Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC bieten Komfort und Alltagstauglichkeit.

Praktisch: Garage inklusive, Kellerraum für Stauraum und Aufzug für komfortablen Zugang. Die zentrale Gasheizung (2009) sorgt für zuverlässige Wärme.

Funktional, zentral und flexibel – ein Zuhause, das Arbeitsleben und Wohnkomfort optimal verbindet.

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: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Ausstattung und Details

+ Aufzug
+ helle Räumlichkeiten
+ Garage im Preis inkludiert
+ Gasheizung von 2009
+ großzügiger Balkon mit Panorama-Blick
+ Markise
+ Süd-West Ausrichtung
+ Gäste-WC
+ Keller

uvm.

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit optimaler Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants liegen nur wenige Schritte entfernt – ideal für alle, die kurze Wege schätzen.

Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahe Autobahn A3 sind Aschaffenburg und Frankfurt am Main bequem erreichbar.

Zahlreiche Freizeitangebote und Grünflächen in der Umgebung sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

**Objektnummer: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25007053 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com