

Kleinostheim

# Charmantes Anwesen mit Perspektive und Seele

Objektnummer: 25007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25007027   |
| Wohnfläche   | ca. 243 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 6          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1983       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 950.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 191.88 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.06.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuernng                 | Gas             | 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



**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.

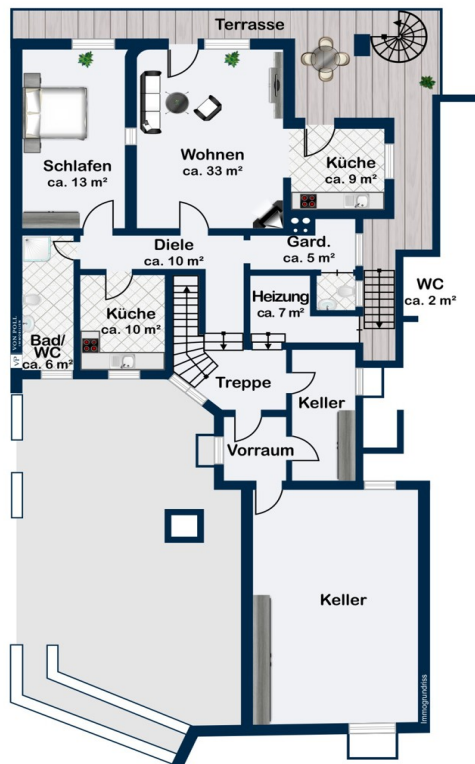
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

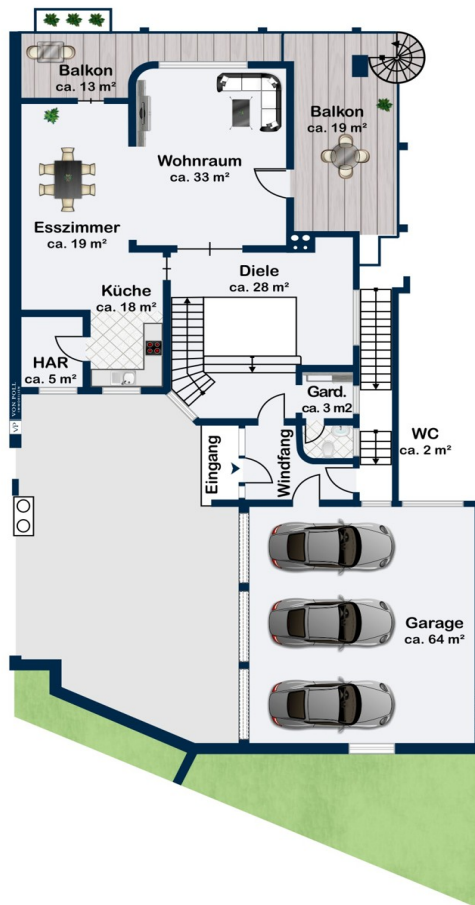
von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

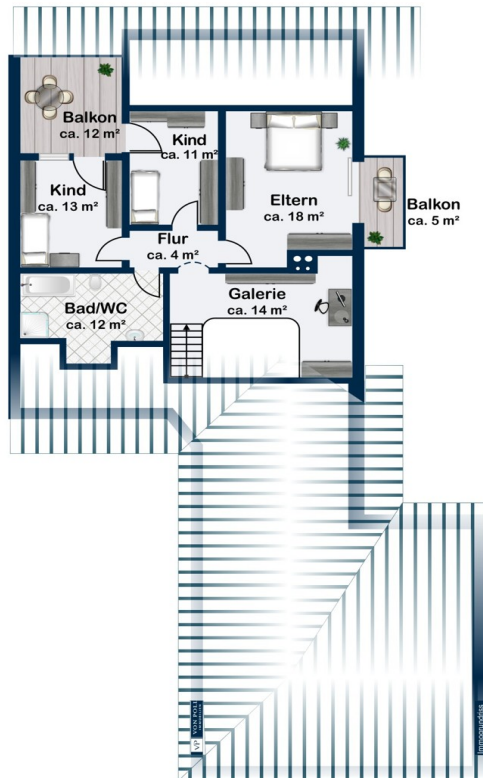
Objektnummer: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## 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: 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 ausgebaute 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

## Sonstige Angaben

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 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.



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)