

Kleinheubach

# Erstbezug und barrierefrei : Wohnkonzept 60 Plus

Objektnummer: 26007022



MIETPREIS: 1.190 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26007022</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.190 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 73 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>120 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Erstbezug</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2024</b>		

**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Nahwärme</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>32.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>09.12.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2024</b>

Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



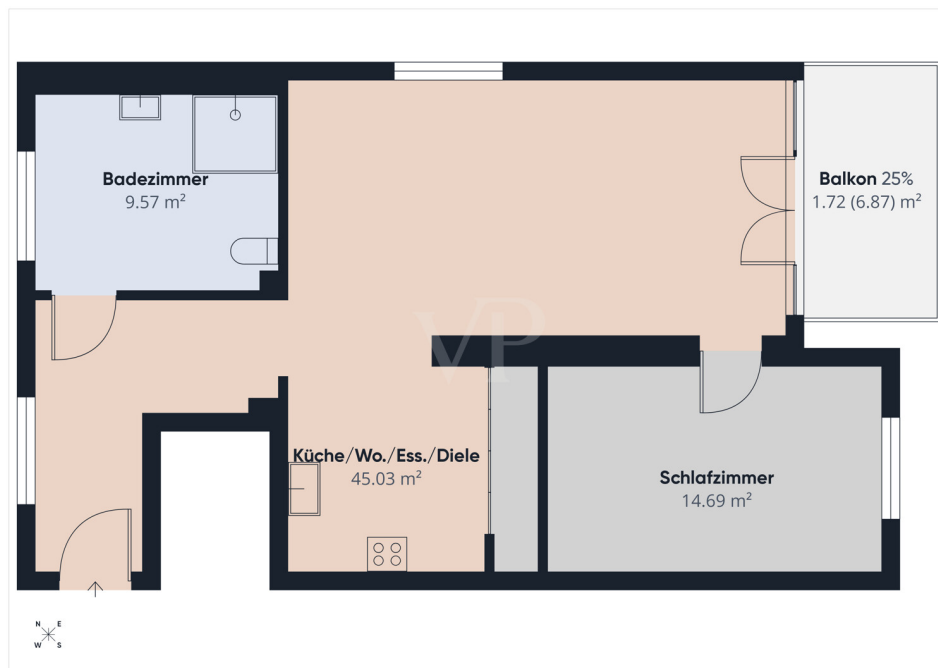
Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> präsentiert sich als moderne und hochwertige Immobilie im Erstbezug. Ein Bewohner sollte mind. 60 Jahre alt sein.**

**Die Ausstattung erfüllt den Anspruch an modernen Wohnkomfort. Alle Räume werden von einer effizienten Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss versorgt. Die Wohnung ist komplett barrierefrei gestaltet und mit breiten Gängen versehen; ein Fahrstuhl verbindet die Etagen bequem miteinander.**

**Besonders edel ist die hochwertige Einbauküche, die mit großzügigen Stauraumlösungen, modernen Elektrogeräten und einer offenen Gestaltung überzeugt.**

**Das barrierefreie Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und gewährleistet eine uneingeschränkte Nutzung für Menschen mit Mobilitätseinschränkung.**

**Ein besonderes Plus stellt der Service eines sogenannten „Kümmerers“ dar. Für eine monatliche Pauschale von 40 € für eine Person bzw. 60 € für zwei Personen, erhalten Sie Unterstützung bei alltäglichen Dingen. Dies trägt entscheidend zum Komfort und zur Lebensqualität im Alltag bei.**

**Ergänzt wird das Angebot durch die Nutzung eines großzügigen Gemeinschaftsraums mit Küche im Nachbarhaus. Dieser Raum steht kostenlos zur Verfügung und bietet Platz für Feiern mit bis zu 40 Personen. Die Möglichkeit, private Veranstaltungen mit Freunden oder Familie innerhalb der Wohnanlage auszurichten, steigert das Wohn- und Lebensgefühl erheblich.**

**Sie haben Interesse diese vielversprechende Wohnung mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

## **Ausstattung und Details**

- + **Helle Wohnung mit Fenstern an 3 Seiten, teilweise bodentief**
- + **Barrierefrei, breite Gänge und Fahrstuhl vorhanden**
- + **Moderne und sehr hochwertige Ausstattung**
- + **Hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum**
- + **Offener Koch-/Wohn-/Essbereich**
- + **großes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche**
- + **Böden mit hochwertigen Vinyl- und Fliesenbelägen**
- + **Autom. Belüftung aller Räume**
- + **Fußbodenheizung und WW über Fernwärme**
- + **Energieeffizienzhaus nach KfW55, geringe Heiz- und WW-Kosten**
- + **Großer Balkon mit Blick zum Kloster Engelberg**
- + **Sonnenmarkise**
- + **Ruhige Lage, auch im Haus, Wohnung am Ende des Flurs, kein Durchgangsverkehr**
- + **Netzwerkverkabelung für Internet und Fernsehen an 4 Stellen**
- + **Smarte Elektrik mit Möglichkeit der Steckdosenabschaltung beim Verlassen der Wohnung**
- + **Vorbereitung für Assistenzsysteme, die bei Bedarf modular in den Alltag integriert werden können (auch von Pflegediensten nutzbar)**
- + **Ansprechpartner "Kümmerer" für Unterstützung bei alltäglichen Dingen (+40,-/mtl. für 1 Pers / 60,-/mtl. für 2 Pers.) Wird von "Caritas" in Rechnung gestellt**

### **Weiteres :**

- + **im Nachbarhaus großer Gemeinschaftsraum mit Küche für Feiern bis 40 Pers. kostenlos nutzbar**
- + **Stellplatz mit Carport kann dazu gemietet werden (+60,- €)**
- + **Kellerabteil 4 – 6,8 m<sup>2</sup> im Nebengebäude kann dazu gemietet werden**
- + **Außenanlage/Grünanlage mit Fahrrad-Ladestation und Begegnungsplatz (noch im Bau)**
- + **Caritas-Gebäude mit Pflege/Tagespflege im Nachbarhaus**
- + **Arztpraxis auf dem Nachbargrundstück in Planung**
- + **Bahnhof, Bäcker, Physio, Laden und Gaststätte in unmittelbarer Umgebung**

**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

## **Alles zum Standort**

**Kleinheubach liegt im wunderschönen Maintal zwischen den Ausläufern von Spessart und Odenwald und bietet ganzjährig ein angenehmes und mildes Klima. Zu einem der schönsten Schlösser der Region zählt zweifelsohne das Schloss der Fürstenfamilie Löwenstein mit dem herrlichen Park im Herzen von Kleinheubach. Das imposante Kloster Engelberg thront erhaben gegenüber in den terrassenförmigen Weinbergen Großheubachs. Zahlreiche gut ausgeschilderte Wanderwege führen Sie durch den wunderschönen Odenwald und den farbenprächtigen Spessart.**

**In Kleinheubach finden Sie alles für den täglichen Bedarf : Zahlreiche Lebensmittelmärkte, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger, Modegeschäfte, Restaurants, ein Physiotherapiezentrum und eine Hausarztpraxis.**

**Kleinheubach liegt verkehrsgünstig an der gut ausgebauten B469. Außerdem liegt Kleinheubach direkt an der Bahnstrecke Wertheim — Aschaffenburg. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie nach Miltenberg, Würzburg und Aschaffenburg.**

**Die nächstliegenden Autobahnen sind die A 3 (Anschluss Stockstadt oder Wertheim/Lengfurt) die A 45 und die A 81; auch die A 7 ist über Würzburg gut zu erreichen.**

**Die Entfernung nach Aschaffenburg beträgt ca. 34 km. Den Flughafen in Frankfurt erreichen Sie in ca. 45 Minuten.**

**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26007022 - 63924 Kleinheubach**

## **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)**