

Kleinostheim

# Charming property with potential and soul

Property ID: 25007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.040 m<sup>2</sup>

Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## At a glance

Property ID	25007027	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 243 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1983		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	191.88 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.06.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1983



Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## The property



**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.

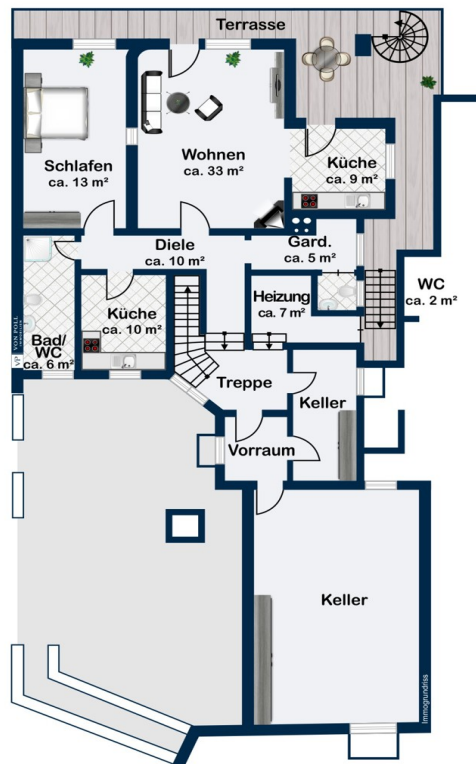
**500  
EUR**

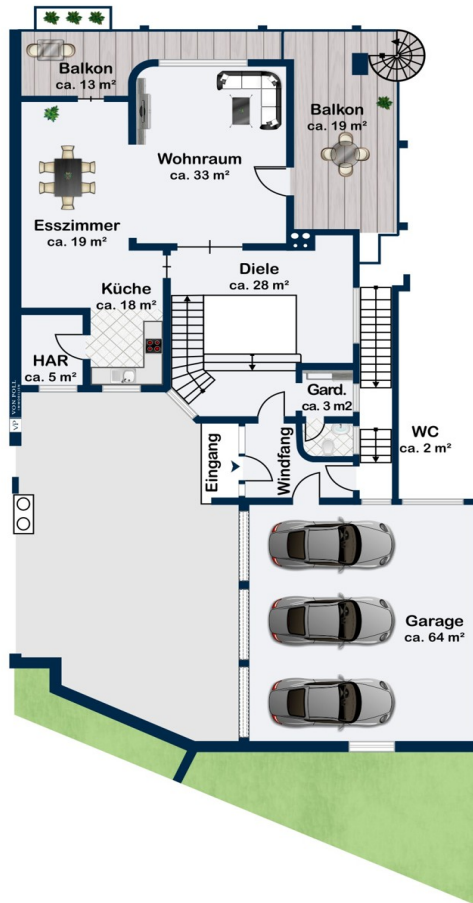
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

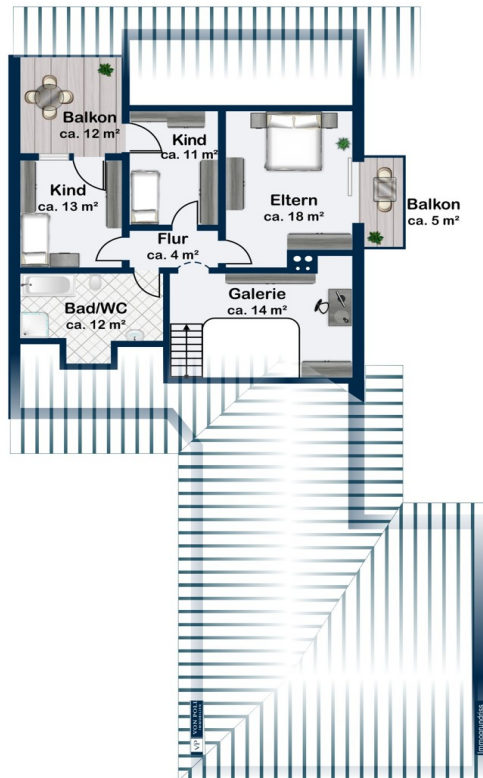
Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## A first impression

Spacious, charming, and brimming with possibilities: This property offers approximately 243 m<sup>2</sup> of living space on a plot of around 1,040 m<sup>2</sup> – ideal for those seeking room for ideas and individuality. The house impresses with its expansive, light-filled architecture, an inviting entrance area with a gallery and tiled stove, and an open-plan living and dining area with views of the surrounding greenery. A self-contained apartment with a separate entrance offers additional options – whether for guests, family, or a home office. The large garden awaits your personal touch – from a sun terrace to a swimming pool, anything is possible. A tranquil location with excellent infrastructure – a home with character and potential, waiting for visionary individuals. Following the original photographs, we will show you, using AI-generated visualizations, how a few simple and cost-effective modernizations can unlock the house's full potential – ideas that will have a significant impact and provide inspiration for your own design. Interested in learning more about this promising investment with its potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

**Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## All about the location

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.



Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Other information

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.

Property ID: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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