

Kleinostheim

# Move in instead of renovating – modern living for well-being

Property ID: 25007058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 575.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 133,39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 247 m<sup>2</sup>

Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## At a glance

Property ID	25007058
Living Space	ca. 133,39 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1973
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	575.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	57.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.05.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property





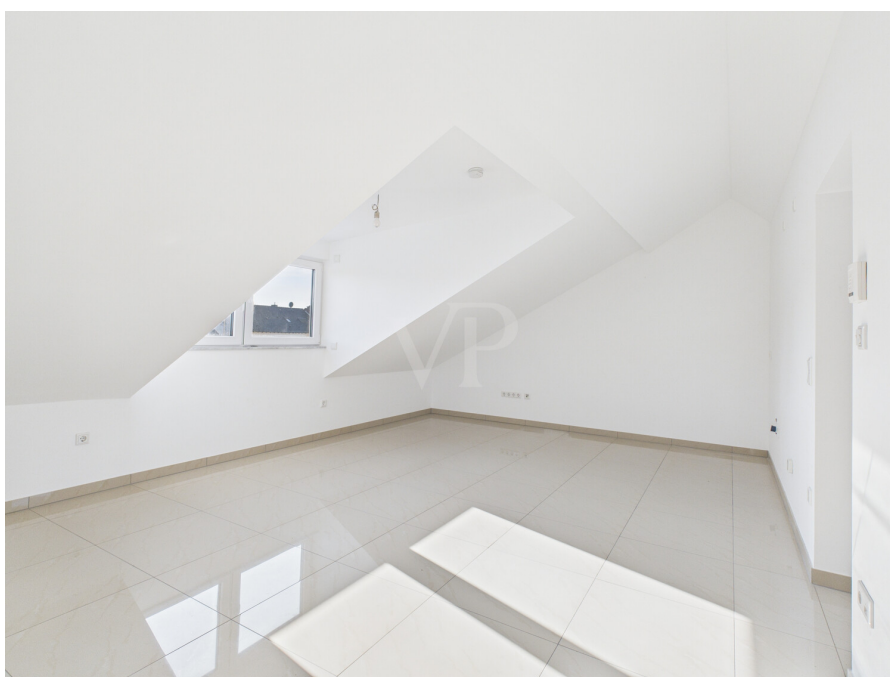
Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property



Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## The property





Property ID: 25007058 - 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.

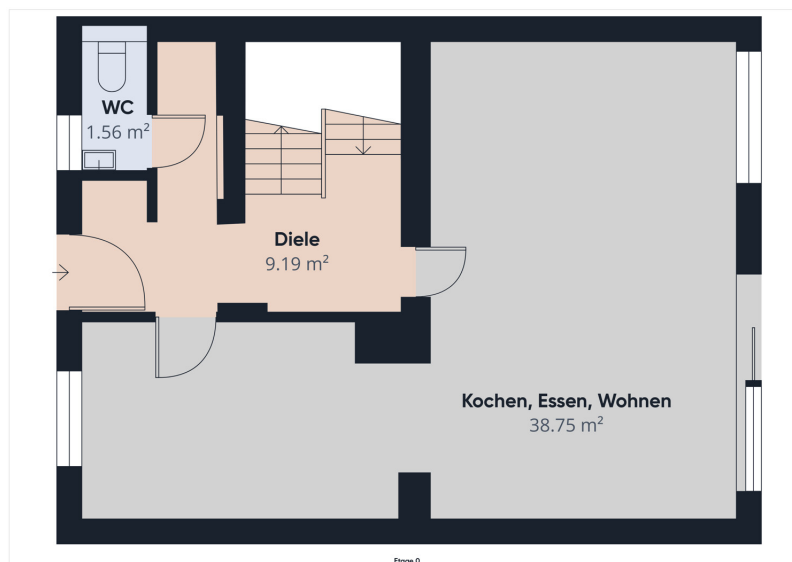
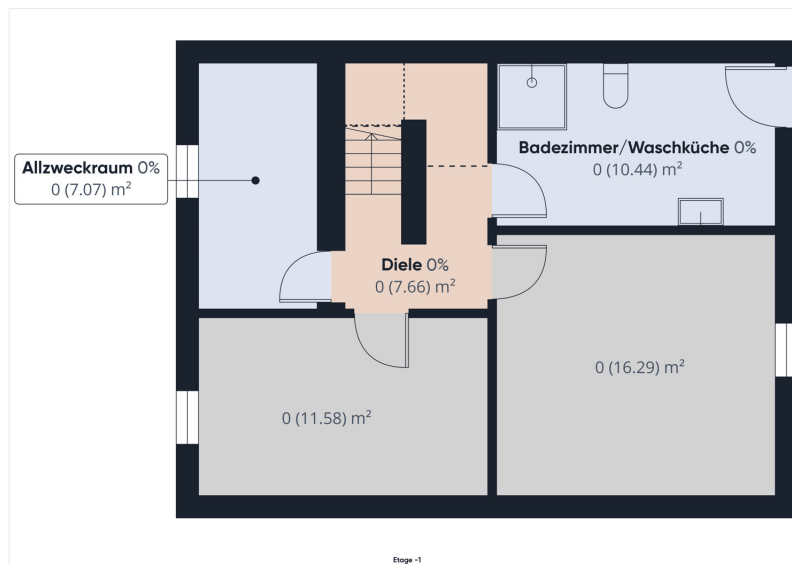
**500  
EUR**

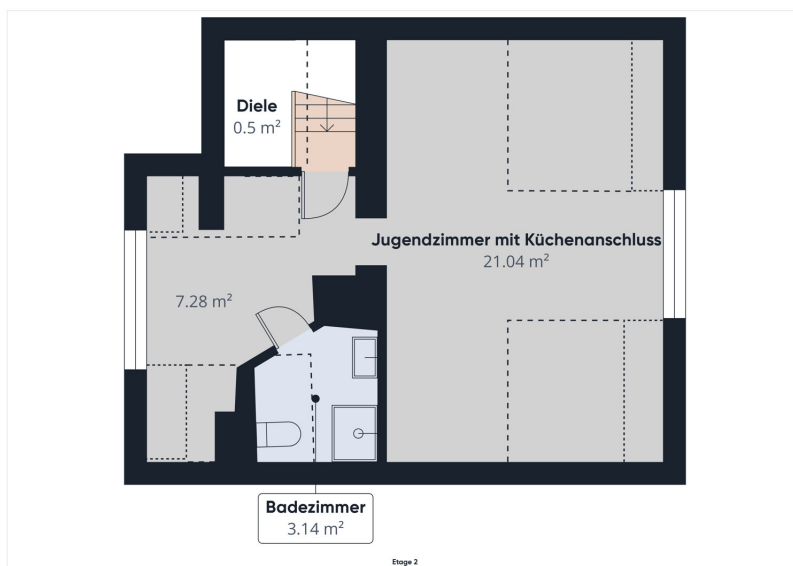
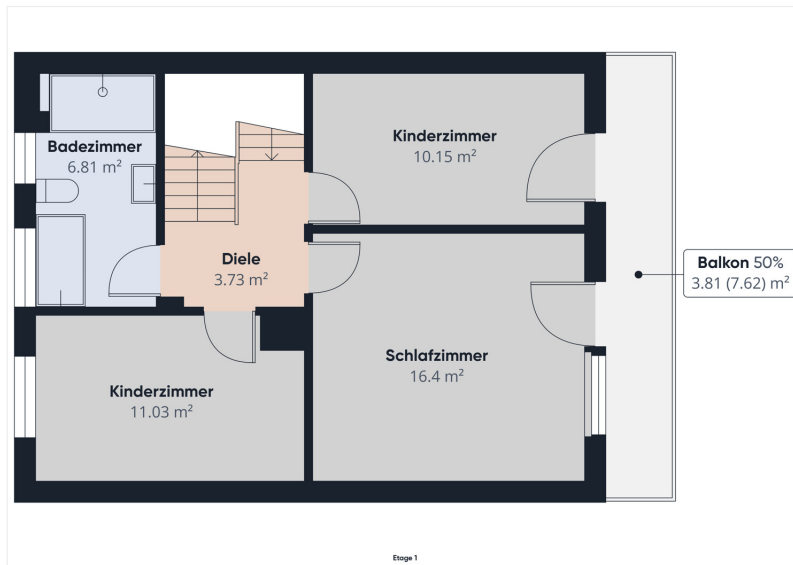
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Property ID: 25007058 - 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## A first impression

Welcome to your new home – a well-maintained terraced house that leaves nothing to be desired. Here, it's all about: no renovations, no hassle – just move in and live. With approximately 133 m<sup>2</sup> of living space, this modernized house offers plenty of room for the whole family. Thanks to comprehensive renovations, the property is in pristine condition, both technically and visually: roof, insulation, heating, windows, and plumbing – everything has been renewed. All you have to do is assemble your furniture. Five bright rooms offer space for every family member – whether it's a children's room, a home office, or a guest room. The spacious living and dining room with direct access to the terrace forms the heart of the house: this is where family life unfolds – eating, laughing, and relaxing together. The converted attic provides additional living space with a welcoming atmosphere, ideal as a retreat or creative space. Two stylishly designed bathrooms, as well as a further modern shower room in the basement, ensure that no one has to queue in the morning. Underfloor heating on the main floor and attic level provides comfortable warmth, while triple-glazed windows ensure peace and quiet. A particular highlight is the covered balcony with its elegant glass railing – perfect for ending the day with a coffee in the sun or a glass of wine in the evening. The low-maintenance garden is ideal for families with limited time who still want their own piece of nature. A garage and two parking spaces complete the package – practical, convenient, and located right next to the house. 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Details of amenities

- + 2 moderne Badezimmer + 1 Duschbad im Kellergeschoss + Gäste-WC
- + Dachgeschoss: vollständig ausgebaut und als Wohnraum nutzbar
- + moderne Gas-Zentralheizung (2020)
- + Fußbodenheizung EG + DG
- + Fenster: dreifach verglast – ruhiges und energieeffizientes Wohnen
- + Dach: neu mit hochwertiger Dachdämmung
- + Fassade: Außendämmung + frischer Fassadenanstrich
- + Leitungen: Wasser-, Gas- und Elektroinstallationen vollständig erneuert
- + Bodenbeläge: moderne, pflegeleichte Materialien in allen Wohnräumen
- + Balkon: überdacht, mit elegantem Glasgeländer und neuem Bodenbelag
- + Terrasse: direkter Zugang vom Wohn-/Esszimmer
- + Garten: pflegeleicht gestaltet, ideal für Familien mit wenig Zeit
- + Garage + zwei Außenstellplätze direkt am Haus
- + Waschküche mit praktischem Außenzugang und Duschbad
- + bezugsfertig: kein Renovierungsaufwand – einziehen & wohlfühlen uvm.

Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## All about the location

Kleinostheim besticht als lebendige und familienfreundliche Gemeinde im Raum Aschaffenburg mit unmittelbarer Nähe zu den Metropolregionen Frankfurt und Offenbach. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität, geprägt von moderner Infrastruktur, sicheren Nachbarschaften und wachsender Bevölkerung. Dank exzellenter Verkehrsanbindungen, darunter schnelle Autobahn- und Bahnverbindungen, haben Pendler idealen Zugang zu bedeutenden Arbeitsplätzen im Rhein-Main-Gebiet. Die stabile Immobilienmarktnachfrage unterstreicht Kleinostheims Attraktivität als sicherer Wohnstandort mit Wertbeständigkeit.

Familien finden hier ein harmonisches Umfeld mit naturnahen Rückzugsorten und urbaner Infrastruktur. Die ruhige und lebendige Atmosphäre schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und eine gesunde Entwicklung der Kinder. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine sichere Umgebung fördern eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen macht Kleinostheim besonders attraktiv. Kindergärten wie die Evangelische Kindertagesstätte St. Markus sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, die Wilhelm-Emmanuel-von-Ketteler-Grundschule in etwa neun Minuten. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Die medizinische Versorgung mit Fachärzten und Apotheken ist ebenfalls fußläufig vorhanden – Praxen von Dr. med. von Mach und die Laurentiusapotheke erreichen Sie in sechs bis sieben Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, darunter „Mein Markt“ und Rewe, liegen in wenigen Minuten zu Fuß und erleichtern den Alltag. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parks, wie der nahegelegene Park in fünf Minuten Fußweg, bieten Erholung und Freizeitgestaltung. Kulturelle Angebote wie die Maingauhalle und das 12-Stufen-Theater sind ebenfalls in angenehmer Gehweite.

Mit der Bahnstation Kleinostheim, etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, sind wichtige Ziele schnell erreichbar. Mehrere Buslinien in der Nähe sorgen für flexible Mobilität.

Für Familien, die auf sichere, naturnahe und vernetzte Wohnlagen Wert legen, bietet Kleinostheim ein unvergleichliches Lebensumfeld. Beste Bildung, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten verbinden sich zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich geborgen fühlen.

Property ID: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25007058 - 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)