Kleinostheim

Spacious apartment with potential and panoramic views

Property ID: 25007053

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 114 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

At a glance

Property ID	25007053
Living Space	ca. 114 m²
Floor	3
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	05.09.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	102.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

The property

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

The property

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

The property

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

The property

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

The property

Property ID: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

A first impression

This spacious apartment, approximately 114 m², offers ample room and flexible design options. Built in 1982, the well-maintained multi-family building provides potential for individual modernization – ideal for creating your own personalized home. The centerpiece is the bright living room with a southwest-facing balcony, offering plenty of afternoon sun and panoramic views. Two bedrooms, a generous bathroom with a bathtub and shower, and a guest WC provide comfort and practicality. Convenient features include a garage, a cellar for storage, and an elevator for easy access. The central gas heating system (installed in 2009) ensures reliable warmth. Functional, centrally located, and flexible – a home that perfectly combines work and living comfort. 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

Details of amenities

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

uvm.

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

All about the location

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.

Property ID: 25007053 - 63801 Kleinostheim

Other information

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.

Property ID: 25007053 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com