

Großostheim

# ¡Máxima rentabilidad y diversas oportunidades de desarrollo para los inversores!

*Número de propiedad: 25007014*



**PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 442,82 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 577 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25007014
Superficie habitable	ca. 442,82 m <sup>2</sup>
Habitaciones	18
Dormitorios	12
Baños	6
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	850.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2014
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 148 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 442 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas		
Certificado energético válido hasta	01.05.2035	Demanda de energía final	362.02 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	1955

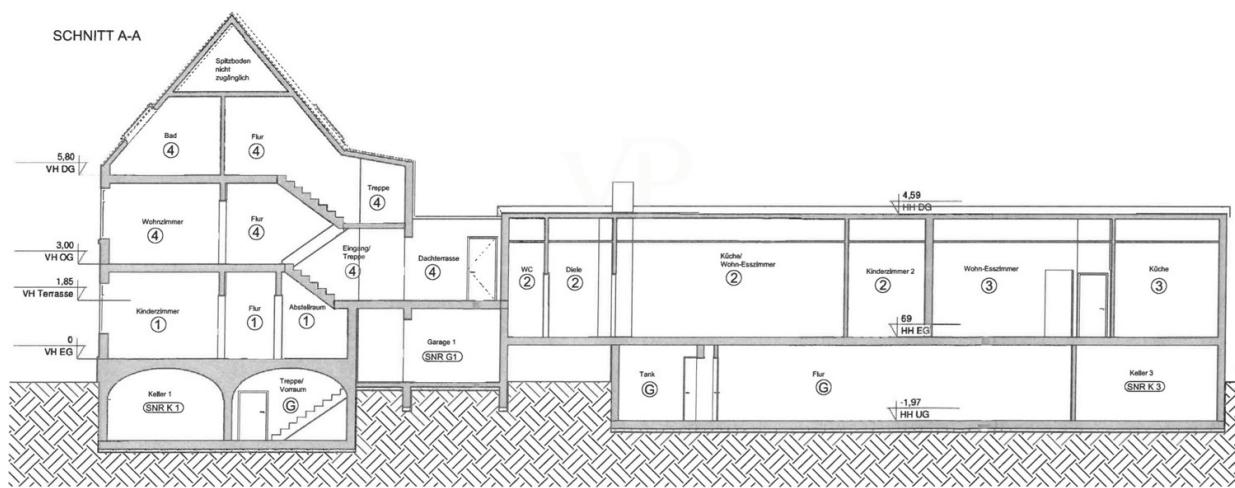
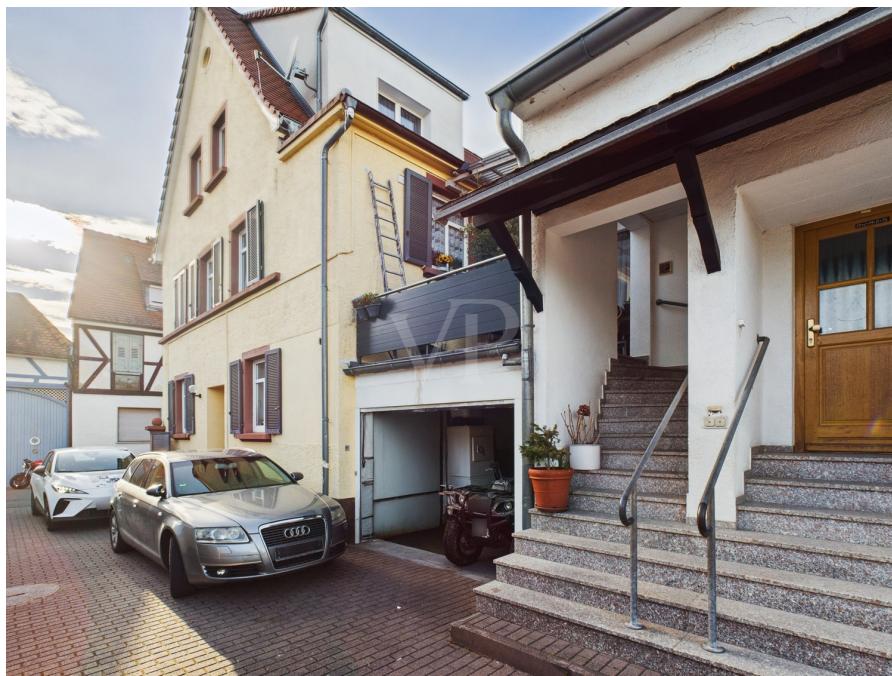
Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## La propiedad



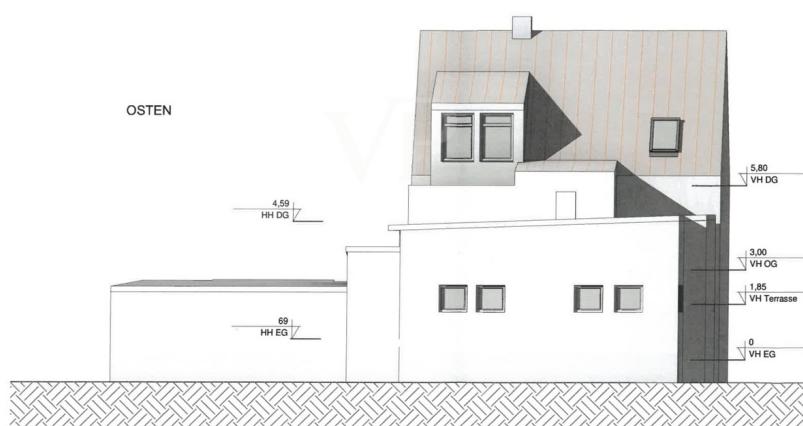
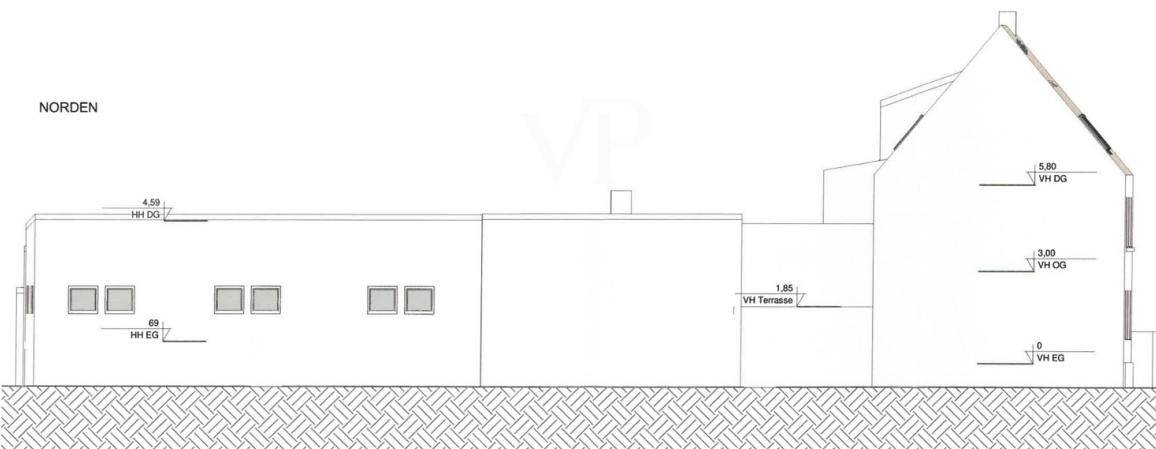
Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## La propiedad



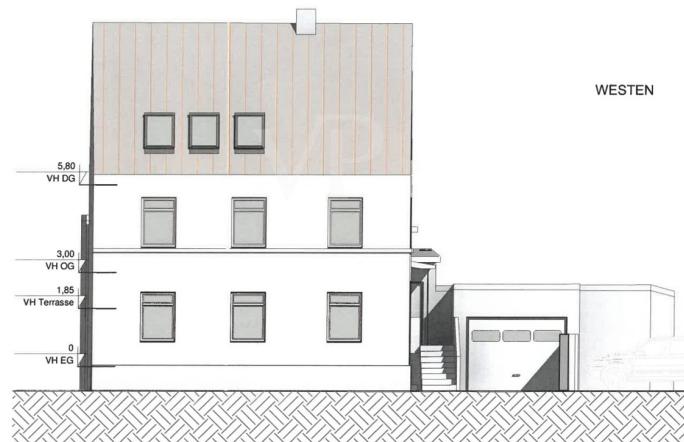
Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## La propiedad



Kennen Sie schon  
unsere soziale Komponente beim  
Immobilienkauf oder -verkauf?

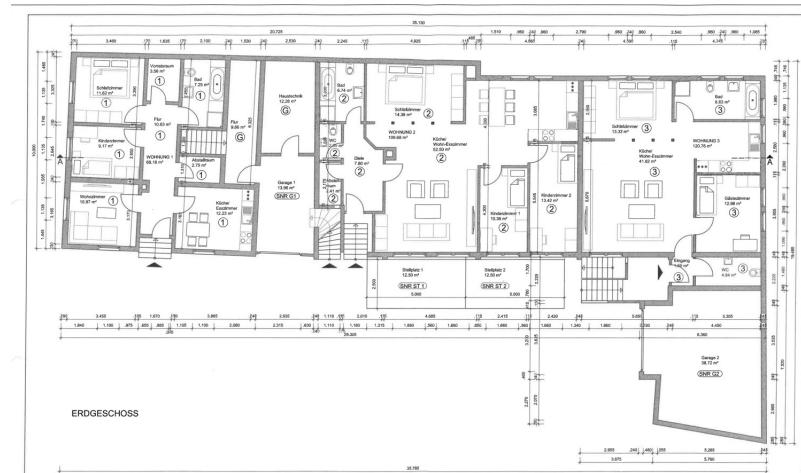
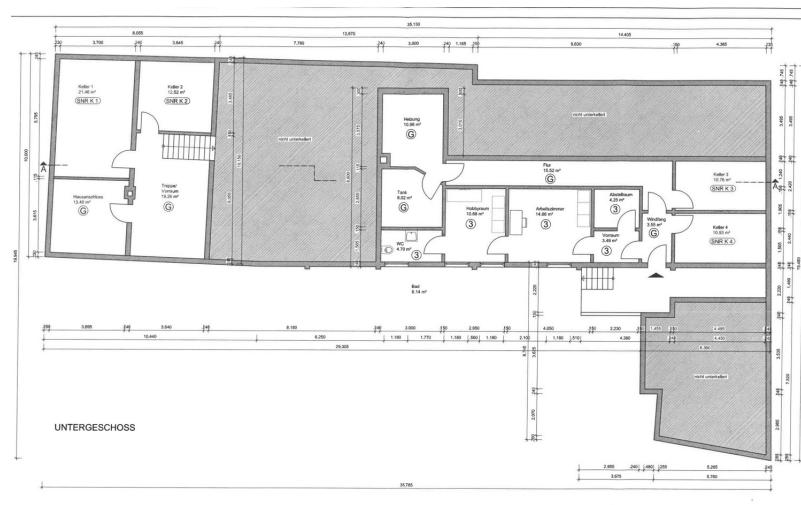
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.  
Nach erfolgreichem Vertragabschluss erhalten sowohl Verkäufer  
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein  
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein,  
und wir überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude  
ist doppelte Freude.

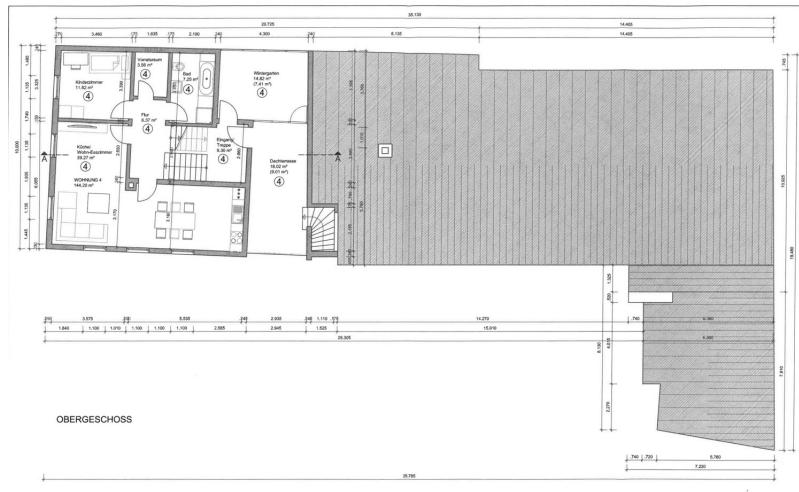
500 EUR

von-poll-immobilien.de | T: +49 6021-44 45 97 0 | E: oschaffenburg@von-poll.com

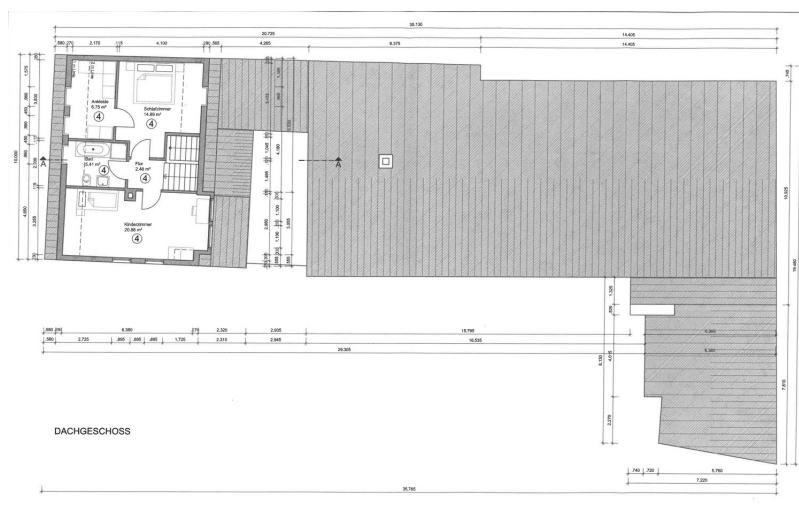
Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## Planos de planta





OBERGESCHOß



DACHGESCHOß

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## Una primera impresión

Esta casa multifamiliar, completamente alquilada, con aproximadamente 440 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de 577 m<sup>2</sup>, ofrece una excelente oportunidad para inversores con una rentabilidad neta superior al 5%. Con un total de 18 estancias, incluyendo 12 dormitorios y seis baños, la propiedad es ideal para alquiler, como vivienda multigeneracional o para combinar vivienda y trabajo. Gracias a una distribución bien diseñada y a sus amplios ventanales, las estancias son luminosas y versátiles. Dos sistemas de calefacción central garantizan un suministro de calor fiable, mientras que los sólidos acabados ofrecen una base ideal para reformas personalizadas. El potencial de ampliación es especialmente destacable: ya disponemos de planos arquitectónicos cualificados para añadir una ampliación con tejado inclinado. La ubicación combina la comodidad urbana con una agradable calidad de vida: tiendas, colegios y transporte público están a poca distancia. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su contacto!

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## Detalles de los servicios

- + Grundstück 577 qm
- + Wohnfläche ca. 440 qm
- + vier Einheiten, davon eine mit zusätzlicher Einliegerwohnung
- + Aus- und Anbaupotential
- + XXL-Garage und zwei Außenstellplätze

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Zentrum Großostheims, einer beliebten Region im Großraum Aschaffenburg. Die örtliche Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, als auch der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Postfilialen, Fachgeschäfte und weiterführende Schulen befinden sich entweder direkt vor Ort oder im benachbarten Aschaffenburg.

Für Hobbys-und Freizeitaktivitäten wird in Großostheim und in den umliegenden Ortschaften gut gesorgt. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Handball, Skaten, Beachsportanlagen, Grill- und Spielplätze, Familiensportpark, Bogenschießen, Kartbahn, Waldschwimmbad und Freibad, sowie vielfältige Spielplätze stehen zahlreich zur Verfügung.

Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B496, ist die Autobahn A3 in Richtung Frankfurt und Würzburg, sowie die A45 in Richtung Gießen in nur wenigen Minuten zu erreichen. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten.

In Großostheim und Umgebung werden Sie öfter den Begriff "Bachgau" antreffen. Er bezeichnet die Lokalregion im Südwesten Aschaffenburgs. Auf sehr fruchtbaren Böden hat sich hier über Jahrhunderte eine erntereiche Landwirtschaft und in Folge dieser eine vielschichtige Handwerkerschaft entwickelt - kurzum eine wohlhabende Region.

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 362.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25007014 - 63762 Großostheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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