

Kleinostheim

Propiedad encantadora con potencial y alma.

Número de propiedad: 25007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.040 m²

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

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

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

De un vistazo

Número de propiedad	25007027
Superficie habitable	ca. 243 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1983
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje

Precio de compra	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	191.88 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

La propiedad



Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

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 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.

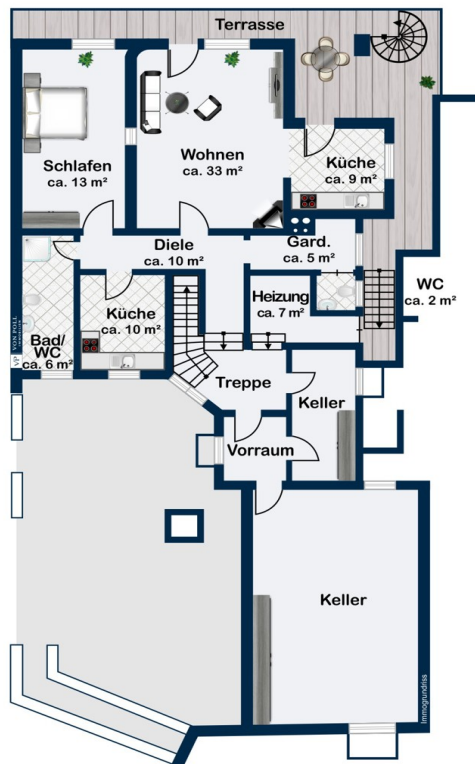
**500
EUR**

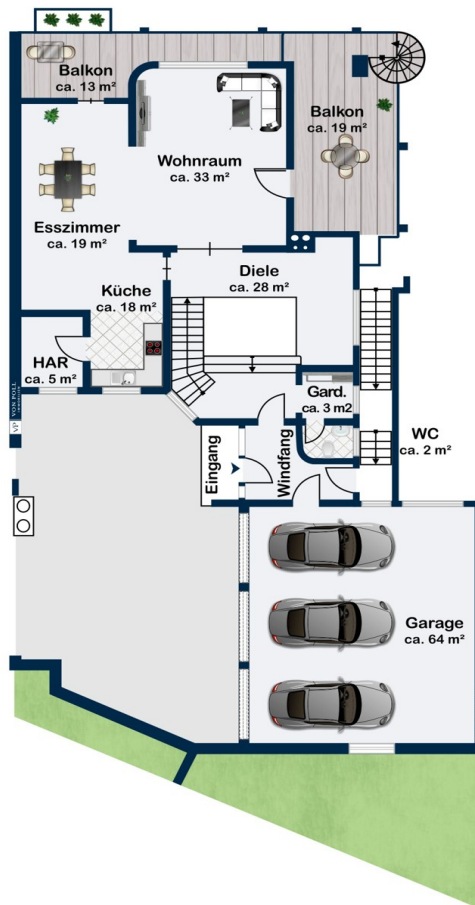
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

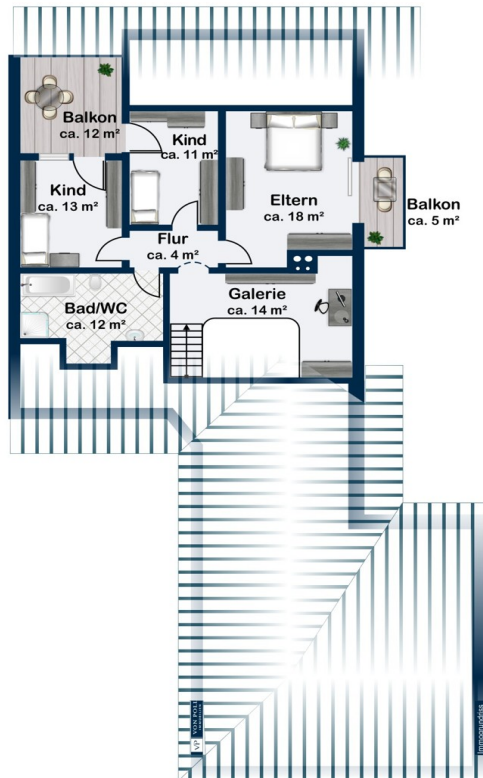
Von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Planos de planta







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: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Una primera impresión

Espaciosa, encantadora y llena de posibilidades: Esta propiedad ofrece aproximadamente 243 m² de espacio habitable en una parcela de unos 1040 m², ideal para quienes buscan espacio para sus ideas y su individualidad. La casa impresiona por su arquitectura amplia y luminosa, una acogedora entrada con galería y estufa de azulejos, y un salón-comedor de planta abierta con vistas a la vegetación circundante. Un apartamento independiente con entrada independiente ofrece opciones adicionales, ya sea para invitados, familiares o como despacho. El amplio jardín espera su toque personal: desde una terraza solárium hasta una piscina, todo es posible. Una ubicación tranquila con excelentes infraestructuras: una casa con carácter y potencial, esperando a personas visionarias. A partir de las fotografías originales, le mostraremos, mediante visualizaciones generadas por IA, cómo unas sencillas y económicas modernizaciones pueden liberar todo el potencial de la casa: ideas que tendrán un gran impacto y le servirán de inspiración para su propio diseño. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera recibir noticias tuyas!

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.88 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25007027 - 63801 Kleinostheim

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com