

Kleinostheim

# Geräumiges Domizil mit Einliegerwohnung und Wintergarten in begehrter Lage

*Número de propiedad: 25007031*



**PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 202,33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 908 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

- 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: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25007031	Precio de compra	625.000 EUR
Superficie habitable	ca. 202,33 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	1997
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1963		
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	<b>Certificado energético</b>
Certificado energético válido hasta	<b>13.07.2032</b>	Demanda de energía final	<b>189.20 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>F</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1963</b>

Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



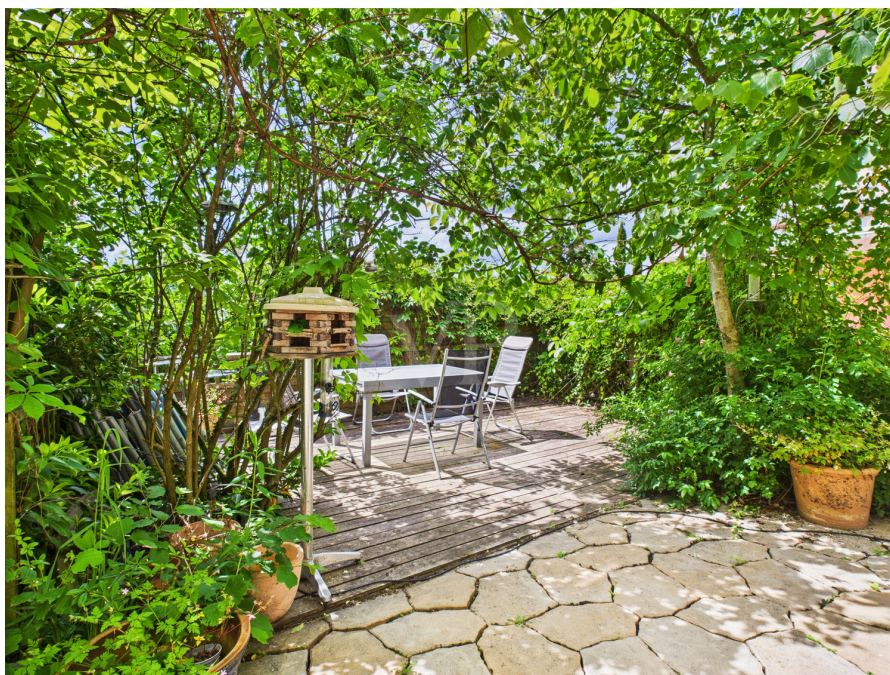
Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



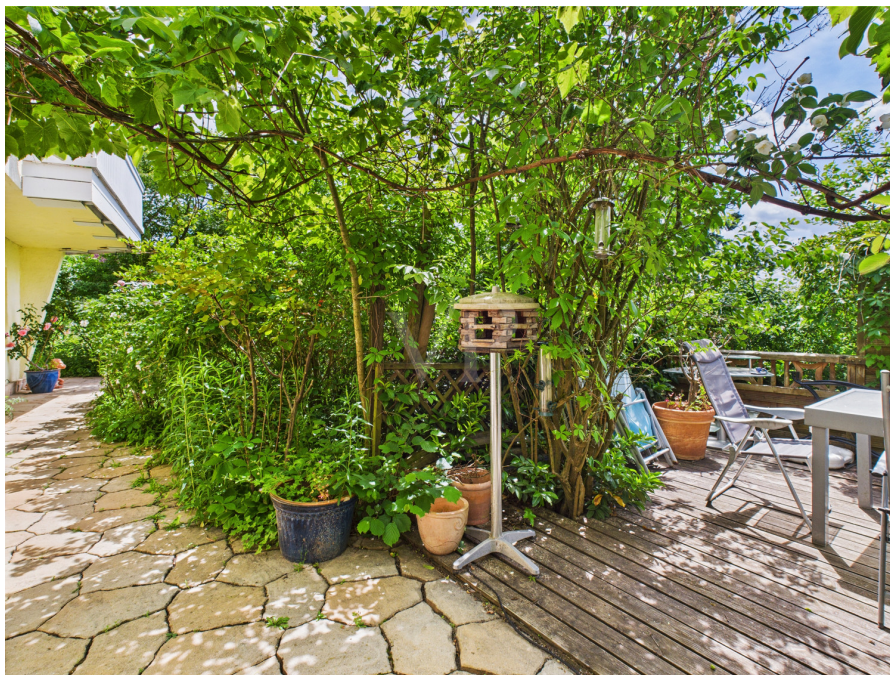
Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007031 - 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.



Número de propiedad: 25007031 - 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: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963, das zuletzt 1997 modernisiert wurde. Auf ca. 200m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – ideal für große Familien oder vielfältige Nutzungskonzepte.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einem guten Zustand. Modernisierte Wasser- und Abflussleitungen sowie ein erneuerter Kaminzug sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die integrierte Einliegerwohnung schafft flexible Wohnlösungen – ob für Gäste, Familienmitglieder oder als Homeoffice. Sie ist ein besonderes Highlight, welches im ausgebauten und gedämmten Untergeschoss viel Platz für zusätzlichen Wohn- oder Arbeitskomfort bietet.

Der lichtdurchflutete Wintergarten lädt ganzjährig zum Verweilen ein und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Der angelegte Garten verspricht Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden im Freien. Zwei Garagen stellen zudem ausreichend Komfort für Fahrzeuge zu Verfügung.

Das aktuell nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zudem hervorragende Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche, und bietet zudem sicher einen spektakulären Blick über das zu Füßen liegende Rhein-Main-Gebiet.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**Número de propiedad: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## **Detalles de los servicios**

- + Untergeschoss gedämmt
- + zwei Garagen
- + herrlicher Weitblick
- + Privatsphäre
- + Wasserleitungen teilweise erneuert
- + neue Abflussleitungen
- + Einliegerwohnung
- + Wintergarten
- Heizungssystem defekt

Der Glasfaserausbau wird zwischen 17.04.2026 - 30.04.2027 abgeschlossen sein.

**Número de propiedad: 25007031 - 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: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 25007031 - 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](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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