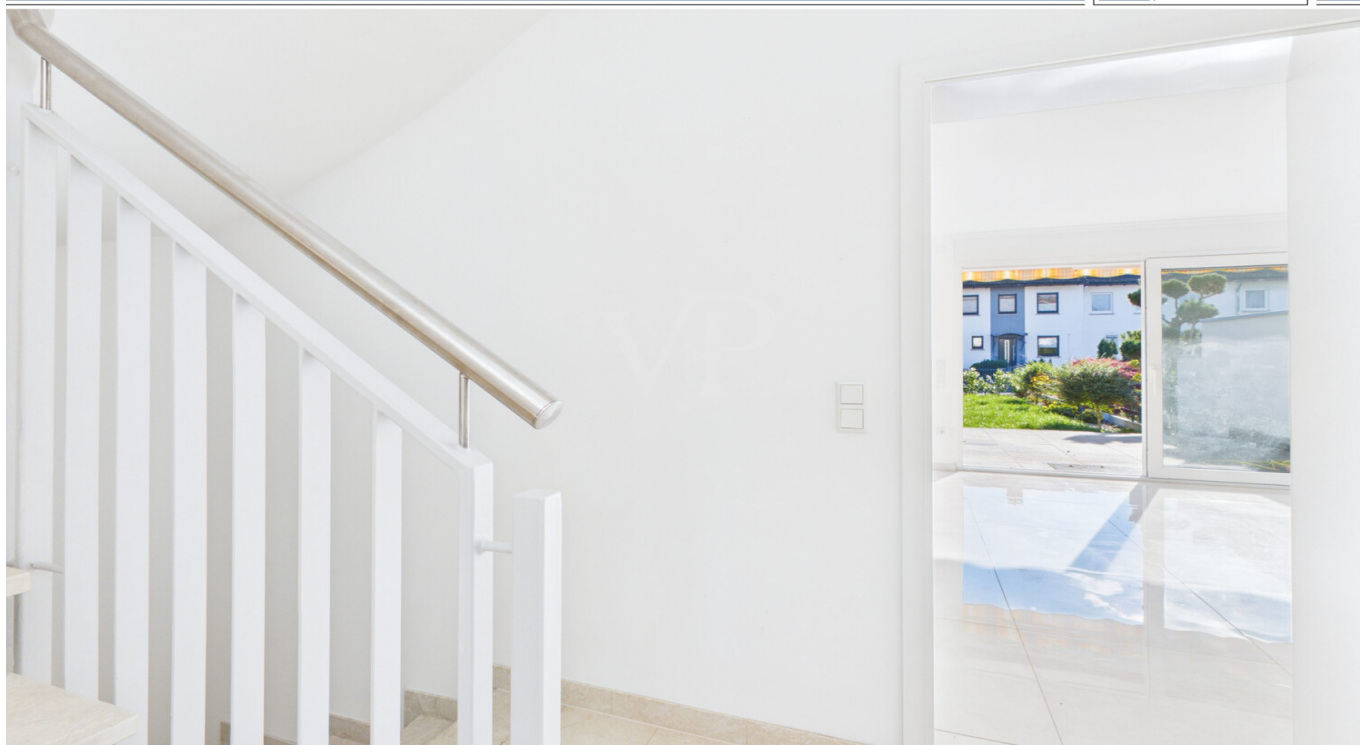


Kleinostheim

## Mudarse en lugar de reformar: vida moderna para el bienestar

Número de propiedad: 25007058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 133,39 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 247 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25007058 - 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25007058
Superficie habitable	ca. 133,39 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	575.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 53 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

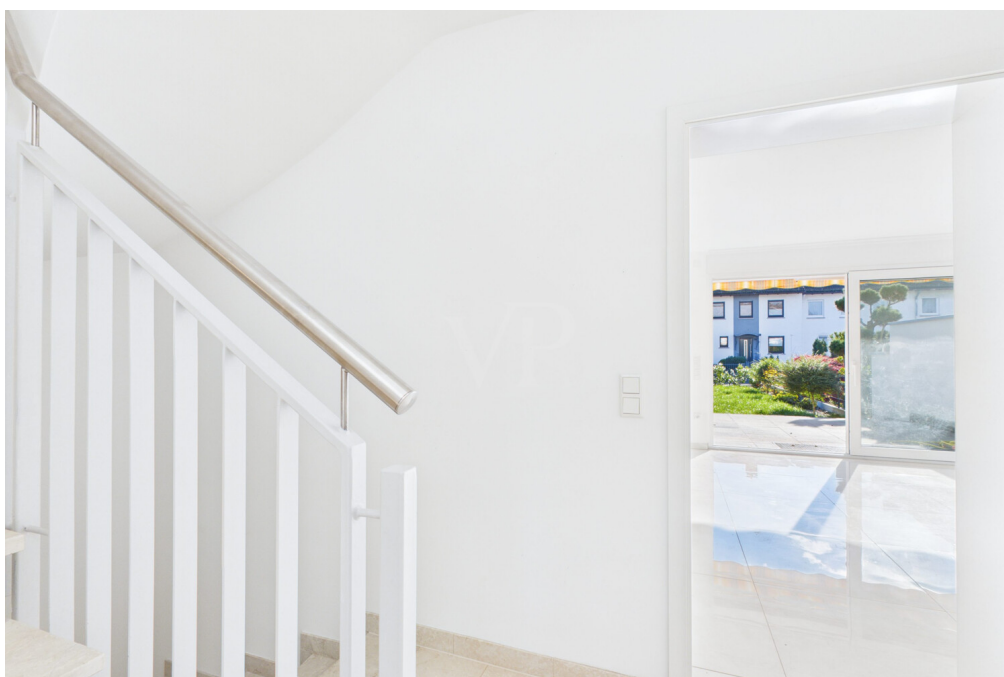
Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	57.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	06.05.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad





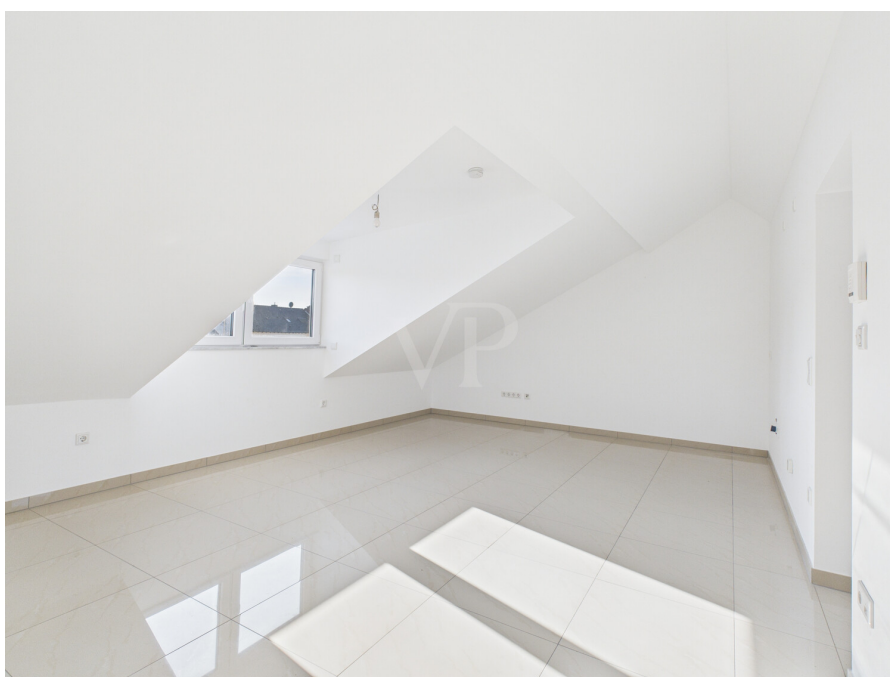
Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25007058 - 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.

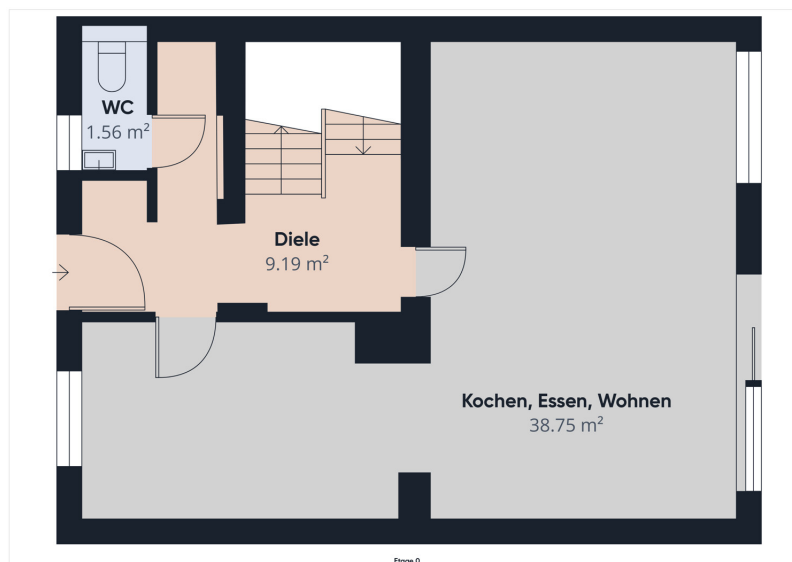
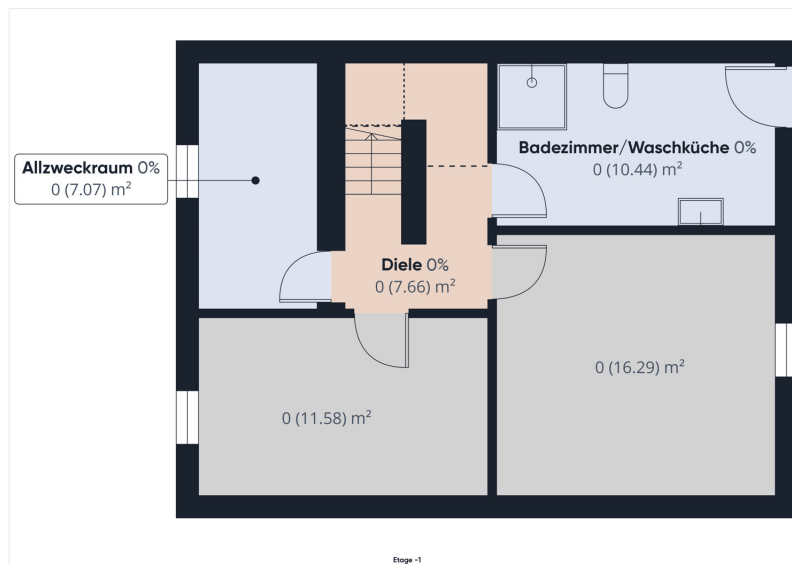
**500  
EUR**

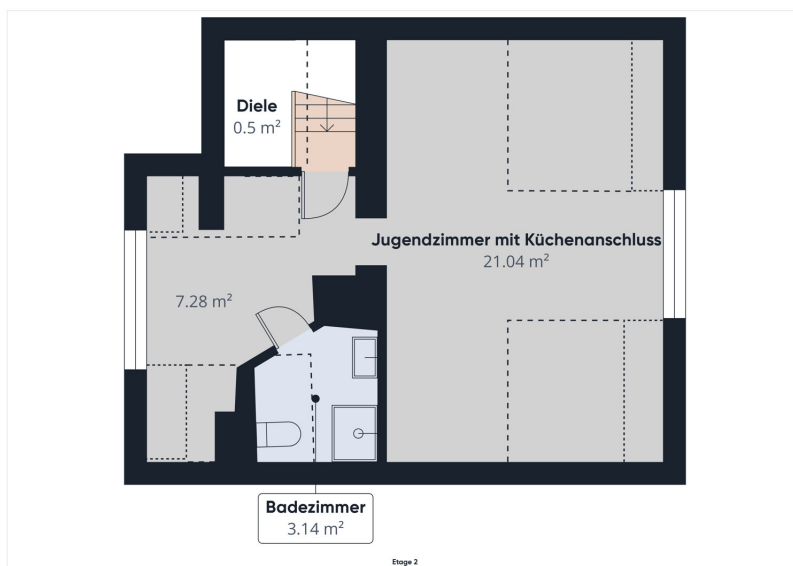
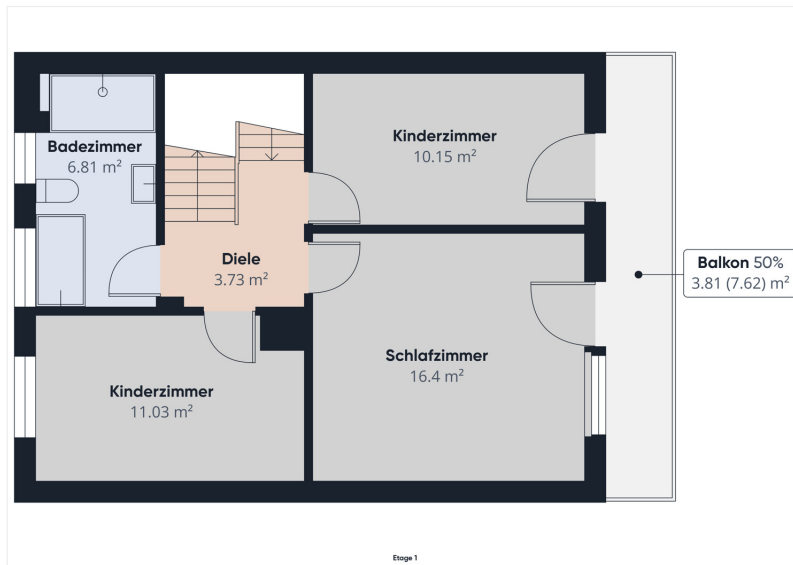
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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: 25007058 - 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar: una casa adosada impecable que no deja nada que desear. Aquí, todo se reduce a: sin reformas ni complicaciones, ¡solo tiene que mudarse y vivir! Con aproximadamente 133 m<sup>2</sup> de espacio habitable, esta casa modernizada ofrece amplio espacio para toda la familia. Gracias a una reforma integral, la propiedad se encuentra en perfecto estado, tanto técnica como visualmente: techo, aislamiento, calefacción, ventanas y fontanería; todo ha sido renovado. Solo tiene que montar los muebles. Cinco luminosas habitaciones ofrecen espacio para cada miembro de la familia, ya sea una habitación infantil, un despacho o una habitación de invitados. El espacioso salón-comedor con acceso directo a la terraza constituye el corazón de la casa: aquí es donde se desarrolla la vida familiar: comer, reír y relajarse juntos. El ático reformado ofrece espacio adicional con un ambiente acogedor, ideal como lugar de retiro o espacio creativo. Dos baños de diseño elegante, así como otro moderno aseo con ducha en el sótano, garantizan que nadie tenga que hacer cola por la mañana. La calefacción por suelo radiante en la planta principal y el ático proporciona una calidez confortable, mientras que las ventanas de triple acristalamiento garantizan tranquilidad. Un punto destacado es el balcón cubierto con su elegante barandilla de cristal, perfecto para terminar el día con un café al sol o una copa de vino por la noche. El jardín, de fácil mantenimiento, es ideal para familias con poco tiempo que desean disfrutar de su propio rincón de naturaleza. Un garaje y dos plazas de aparcamiento completan la oferta: prácticos, cómodos y ubicados justo al lado de la casa. ¿Le interesa saber más sobre esta prometedora inversión con su potencial y encanto? ¡El equipo de von Poll en Aschaffenburg espera su llamada!



Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Detalles de los servicios

- + 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.

Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)