

Kleinostheim

## Amplio apartamento con potencial y vistas panorámicas.

**Número de propiedad: 25007053**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

Número de propiedad: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25007053	Precio de compra	295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Modernización / Rehabilitación	2009
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1982	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.09.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



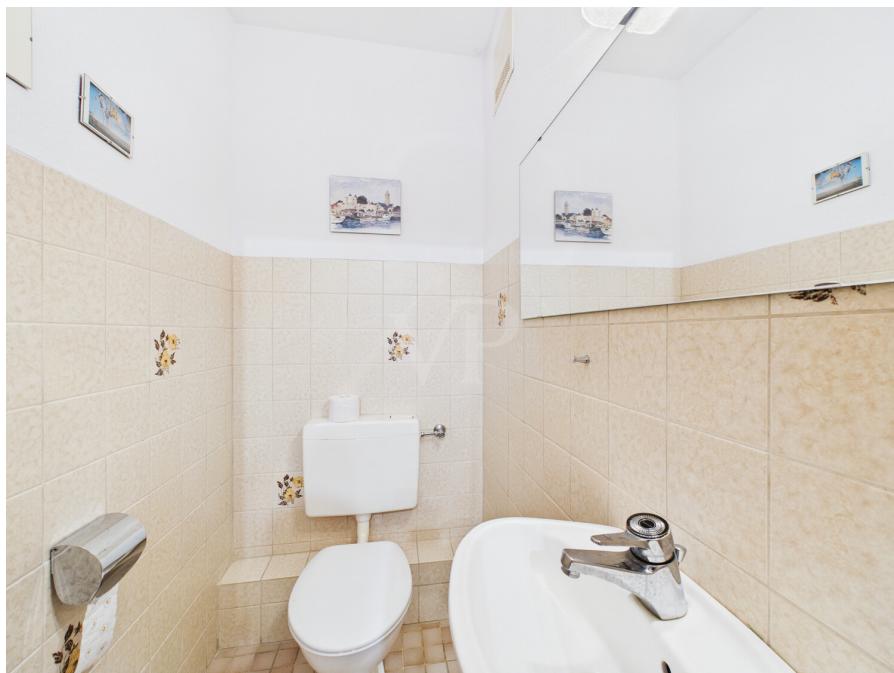
Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25007053 - 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 überreichen die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

**500 EUR**

**von POLL IMMOBILIEN**

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

Número de propiedad: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento, de aproximadamente 114 m<sup>2</sup>, ofrece amplio espacio y opciones de diseño flexibles. Construido en 1982, este edificio multifamiliar, en perfecto estado de conservación, ofrece potencial para una modernización personalizada, ideal para crear su propio hogar. La pieza central es el luminoso salón con balcón orientado al suroeste, que ofrece abundante sol por la tarde y vistas panorámicas. Dos dormitorios, un amplio baño con bañera y ducha, y un aseo de cortesía ofrecen comodidad y practicidad. Entre las comodidades se incluyen un garaje, un sótano para almacenamiento y un ascensor de fácil acceso. La calefacción central de gas (instalada en 2009) garantiza una calidez fiable. Funcional, céntrico y flexible: un hogar que combina a la perfección la comodidad del trabajo y la vida. ¿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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25007053 - 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)