

Kleinostheim

## Amplio apartamento con potencial y vistas panorámicas.

Número de propiedad: 25007053

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
Superficie habitable	ca. 114 m²
Piso	3
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2009
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	05.09.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	102.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
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 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: 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 m², 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 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: 25007053 - 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)