Großostheim

TOP Rendite & vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für Anleger!

CODE DU BIEN: 25007014

PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 442,82 m² • **PIÈCES:** 18 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 577 m²

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007014
Surface habitable	ca. 442,82 m²
Pièces	18
Chambres à coucher	12
Salles de bains	6
Année de construction	1955
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	850.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 148 m²
Espace locatif	ca. 442 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	362.02 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

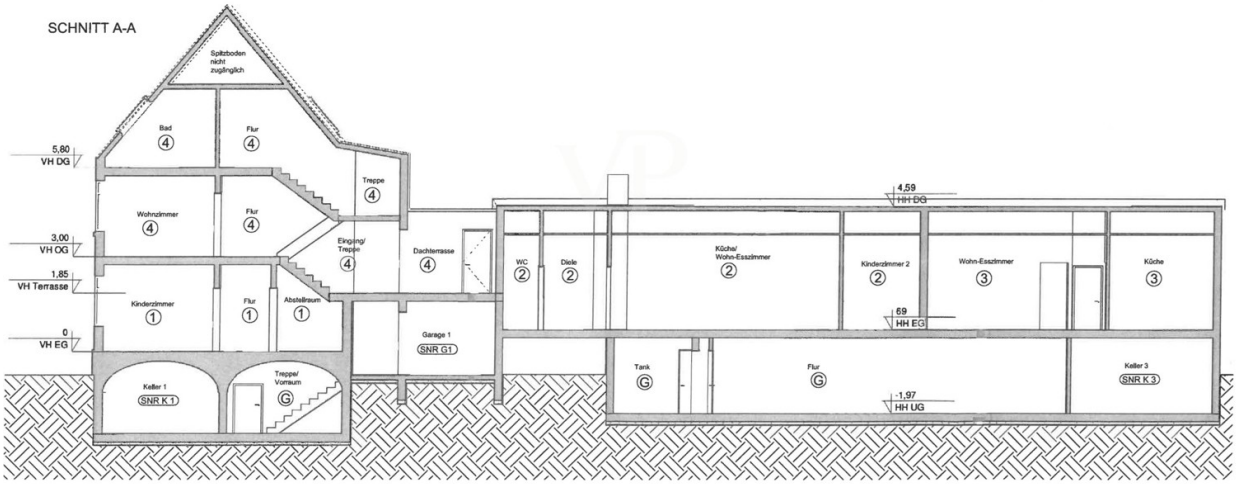
La propriété

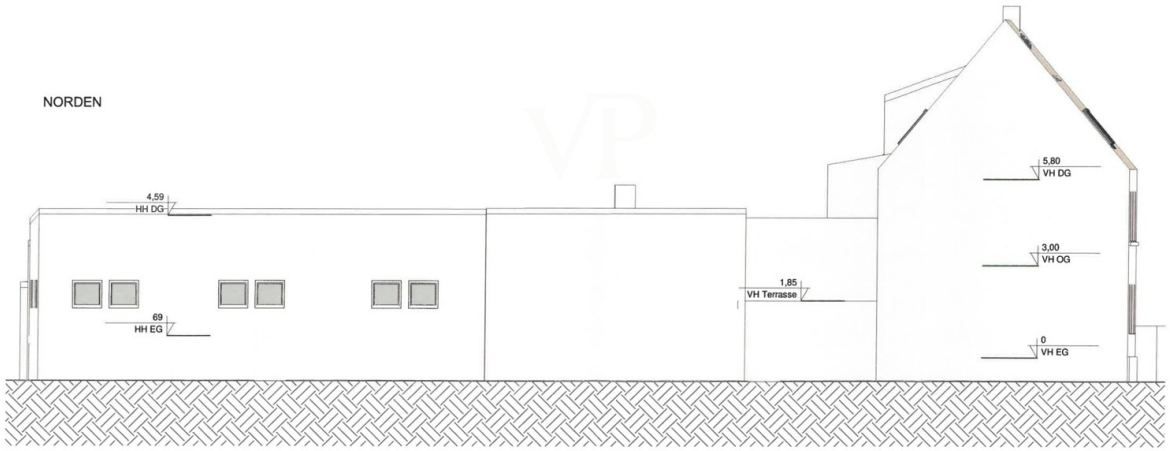
CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

La propriété

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

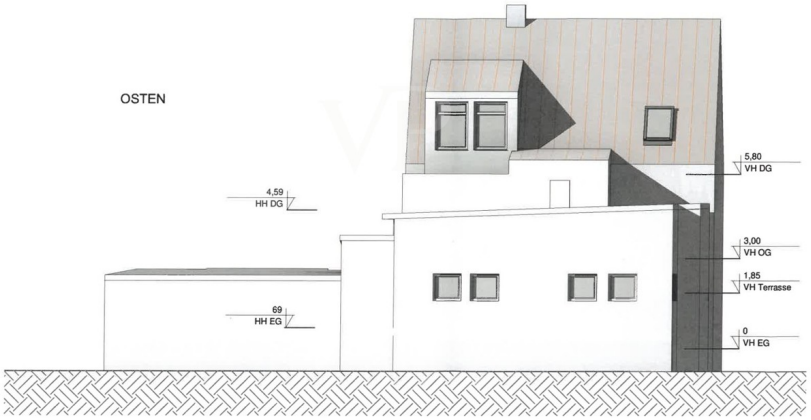
La propriété





CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

La propriété

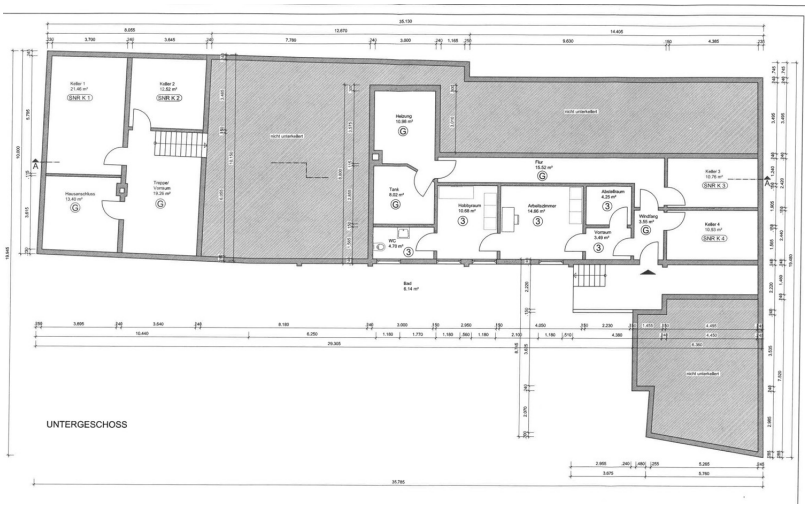


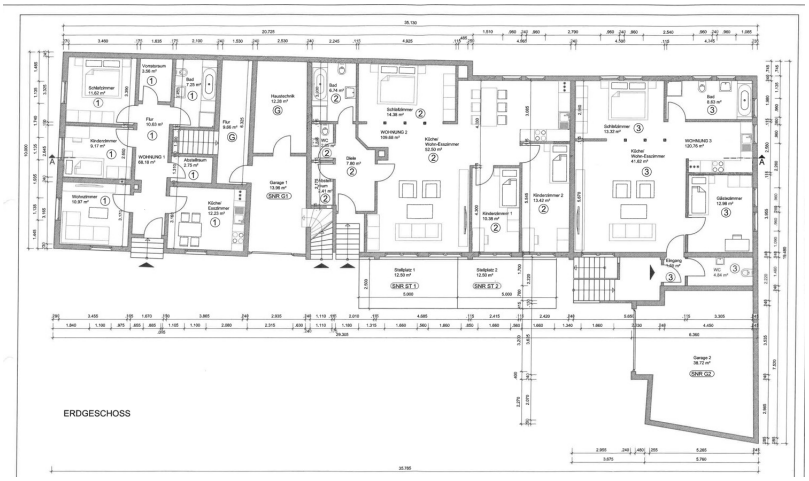
CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

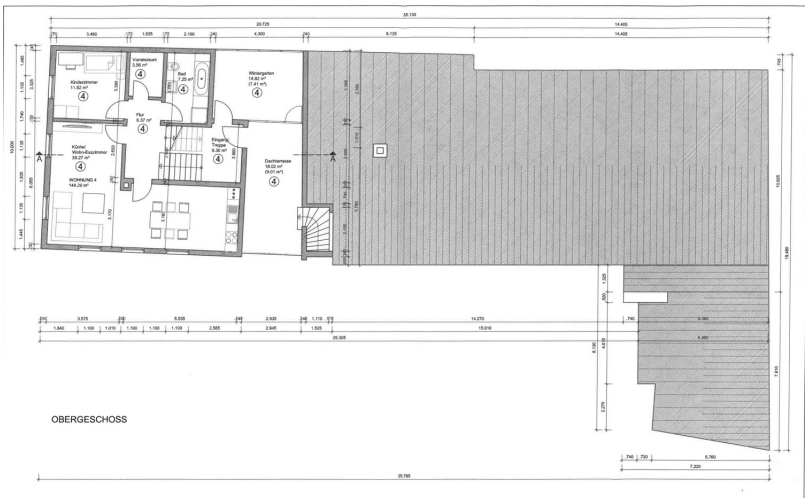
La propriété

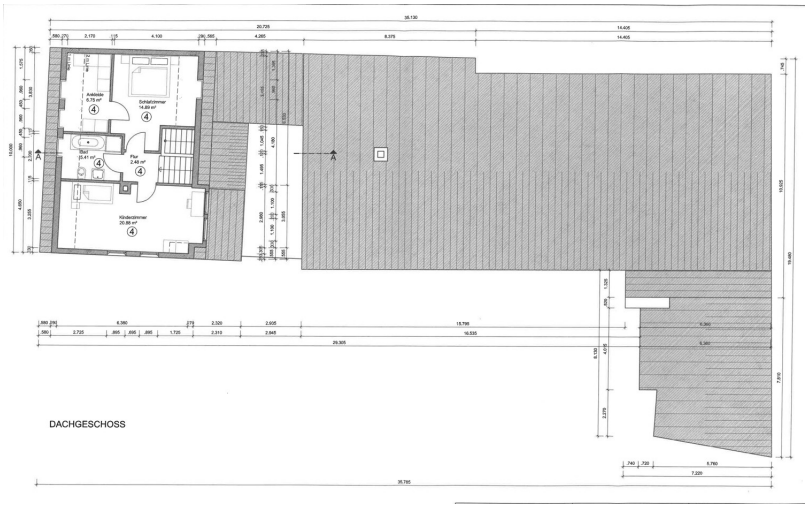
CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

Une première impression

Dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus mit ca. 440 m² Wohnfläche auf einem 577 m² großen Grundstück bietet mit einer Netto-Rendite über 5 % eine hervorragende Gelegenheit für Investoren. Mit insgesamt 18 Zimmern, darunter 12 Schlafzimmer und sechs Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal zur Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Dank durchdachter Raumaufteilung und großen Fensterflächen überzeugen die Räumlichkeiten mit Helligkeit und Flexibilität. Die beiden Zentralheizungen sorgen für eine zuverlässige Wärmeversorgung, während die solide Ausstattung eine gute Basis für individuelle Modernisierungen bietet. Besonders hervorzuheben ist das Erweiterungspotenzial: Für den Anbau mit Flachdach liegt bereits eine qualifizierte Architektenplanung zur Aufstockung mit Satteldach vor. Die Lage verbindet urbanen Komfort mit angenehmer Wohnqualität – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. 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!

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

Détails des commodités

+ Grundstück 577 qm
+ Wohnfläche ca. 440 qm
+ vier Einheiten, davon eine mit zusätzlicher Einliegerwohnung
+ Aus- und Anbaupotential
+ XXL-Garage und zwei Außenstellplätze

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Zentrum Großostheims, einer beliebten Region im Großraum Aschaffenburg. Die örtliche Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, als auch der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Postfilialen, Fachgeschäfte und weiterführende Schulen befinden sich entweder direkt vor Ort oder im benachbarten Aschaffenburg. Für Hobbys-und Freizeitaktivitäten wird in Großostheim und in den umliegenden Ortschaften gut gesorgt. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Handball, Skaten, Beachsportanlagen, Grill- und Spielplätze, Familiensportpark, Bogenschießen, Kartbahn, Waldschwimmbad und Freibad, sowie vielfältige Spielplätze stehen zahlreich zur Verfügung. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundestraße B496, ist die Autobahn A3 in Richtung Frankfurt und Würzburg, sowie die A45 in Richtung Gießen in nur wenigen Minuten zu erreichen. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten. In Großostheim und Umgebung werden Sie öfter den Begriff "Bachgau" antreffen. Er bezeichnet die Lokalregion im Südwesten Aschaffenburgs. Auf sehr fruchtbaren Böden hat sich hier über Jahrhunderte eine erntereiche Landwirtschaft und in Folge dieser eine vielschichtige Handwerkerschaft entwickelt - kurzum eine wohlhabende Region.

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 362.02 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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.

CODE DU BIEN: 25007014 - 63762 Großostheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com