

Kleinostheim

## Charmante propriété pleine de potentiel et d'âme.

**CODE DU BIEN: 25007027**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 950.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.040 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

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

**CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007027	Prix d'achat	950.000 EUR
Surface habitable	ca. 243 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	6	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1983		
Place de stationnement	3 x Garage		

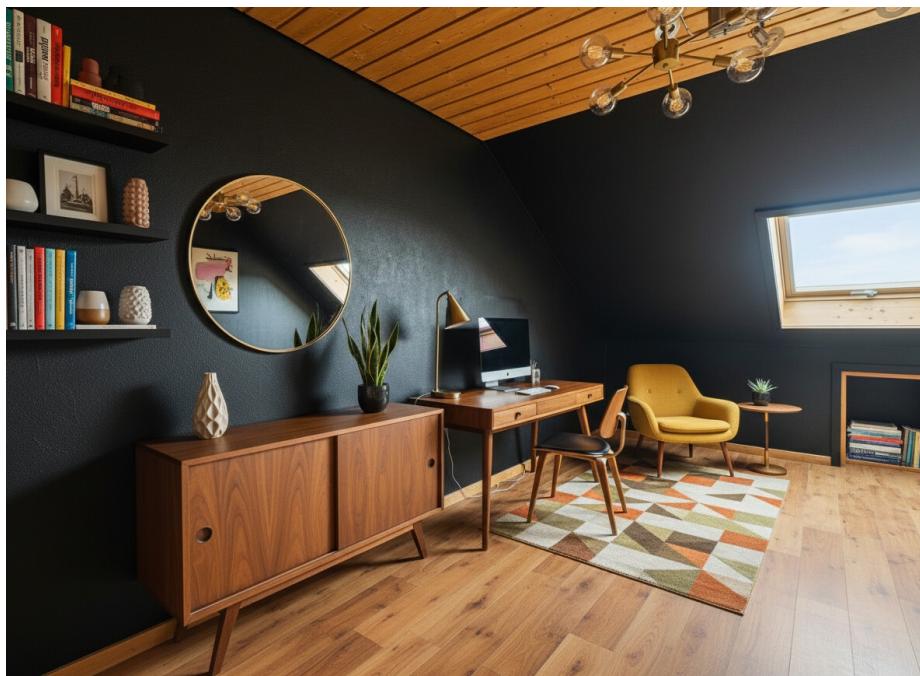
**CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	191.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.06.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1983

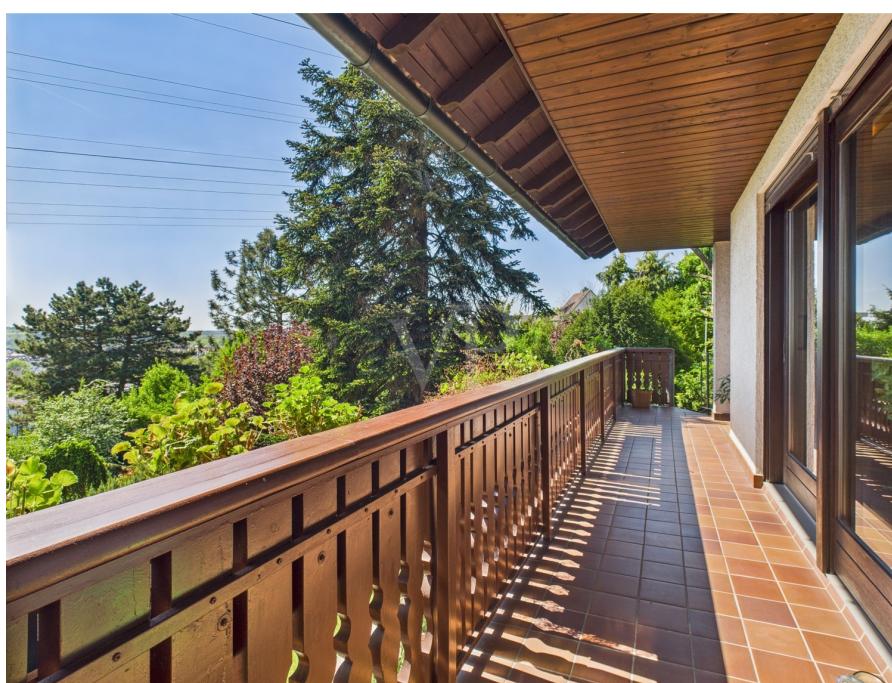
CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



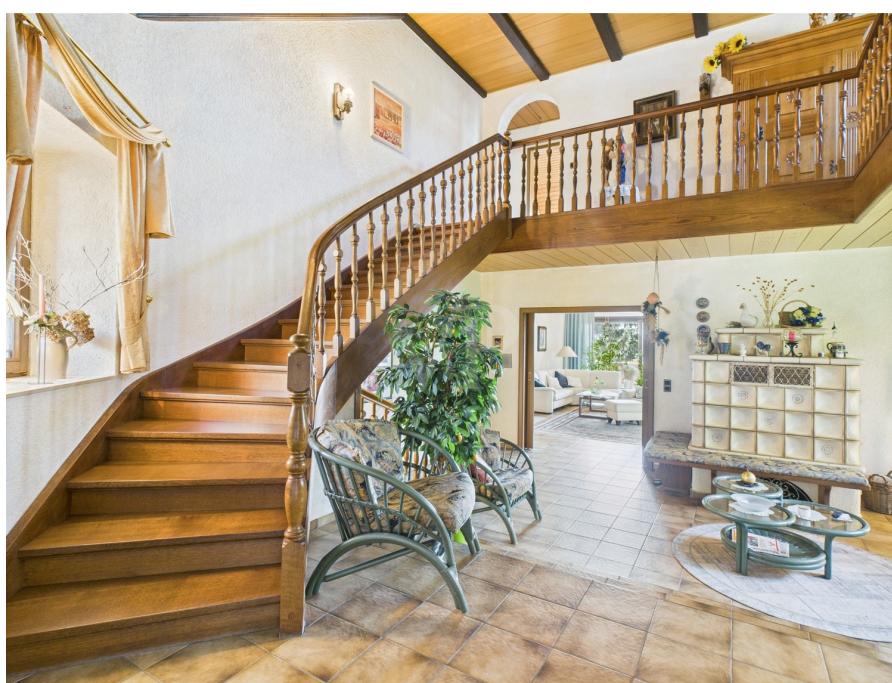
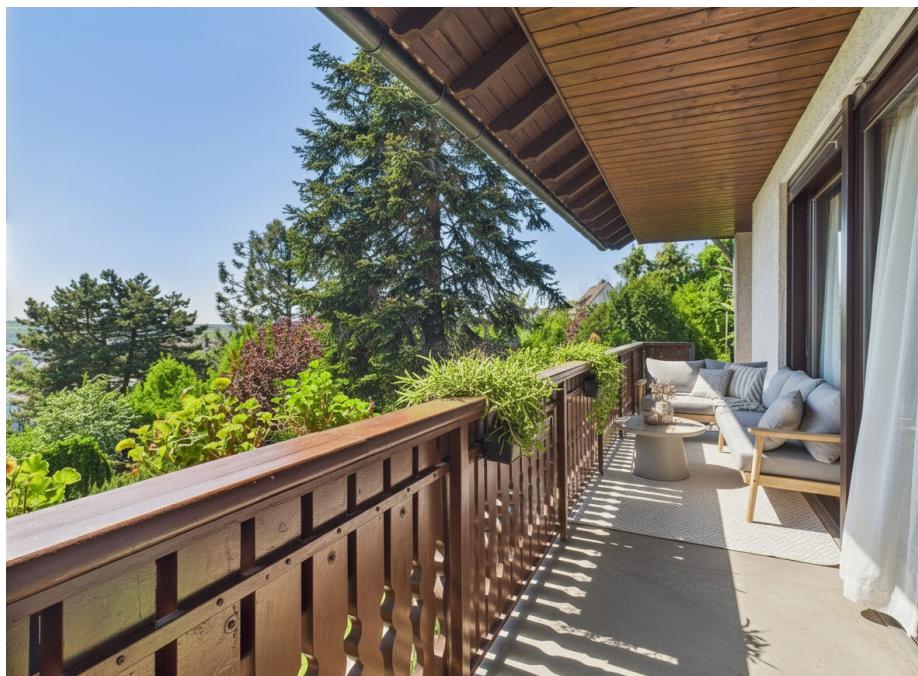
CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



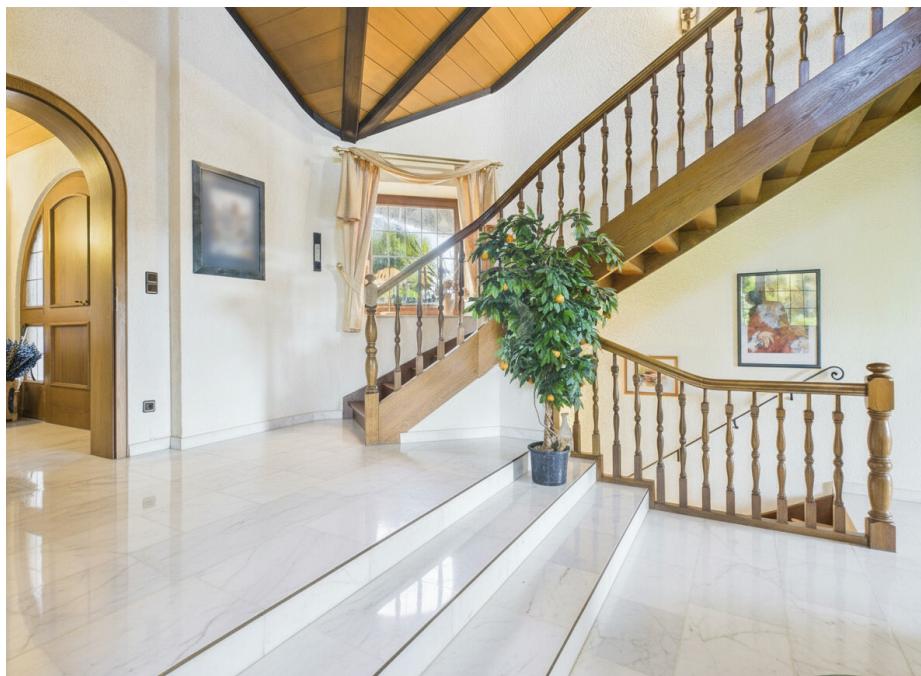
CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



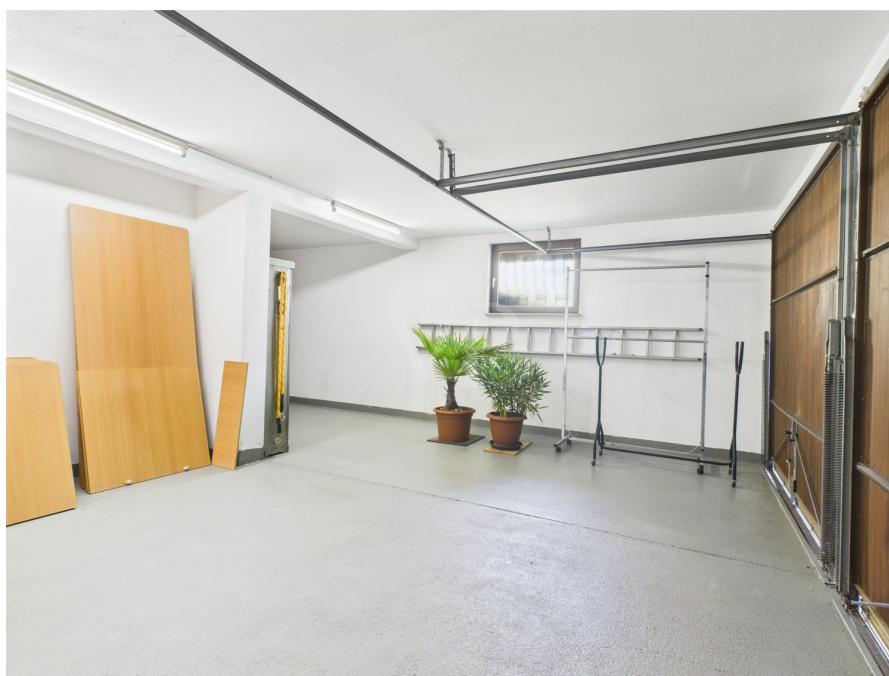
CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



**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.

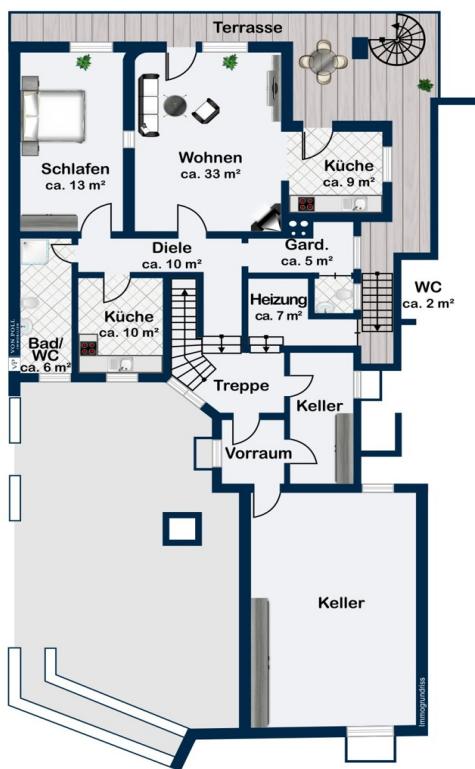
**500 EUR**

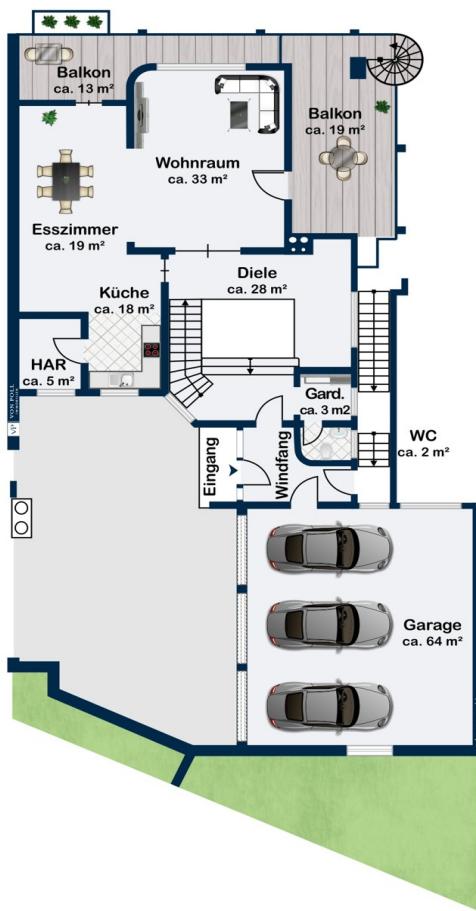
**von POLL IMMOBILIEN**

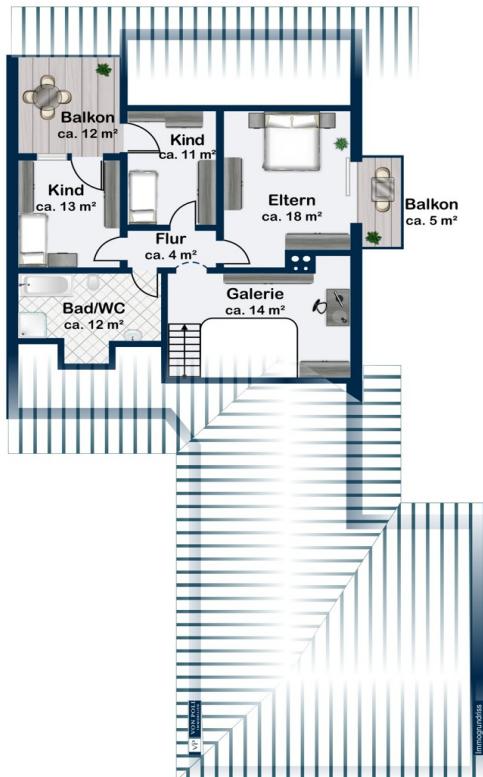
von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com

CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## 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: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Une première impression

Spacieuse, charmante et pleine de potentiel : cette propriété offre environ 243 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 1 040 m<sup>2</sup> – idéale pour ceux qui recherchent de l'espace pour laisser libre cours à leur imagination et exprimer leur personnalité. La maison impressionne par son architecture lumineuse et aérée, son entrée accueillante avec galerie et poêle en faïence, ainsi que son espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger avec vue sur la verdure environnante. Un appartement indépendant avec entrée séparée offre des possibilités supplémentaires – pour accueillir des invités, de la famille ou aménager un bureau à domicile. Le grand jardin n'attend que votre touche personnelle : terrasse ensoleillée, piscine... tout est possible. Un emplacement paisible avec d'excellentes infrastructures – une maison de caractère et de potentiel, qui attend des personnes visionnaires. À partir des photographies originales, nous vous montrerons, grâce à des visualisations générées par IA, comment quelques modernisations simples et économiques peuvent révéler tout le potentiel de la maison – des idées qui auront un impact significatif et vous inspireront pour vos propres projets. Envie d'en savoir plus sur cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se réjouit de recevoir votre message !

**CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauter 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.

**CODE DU BIEN: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Contact

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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