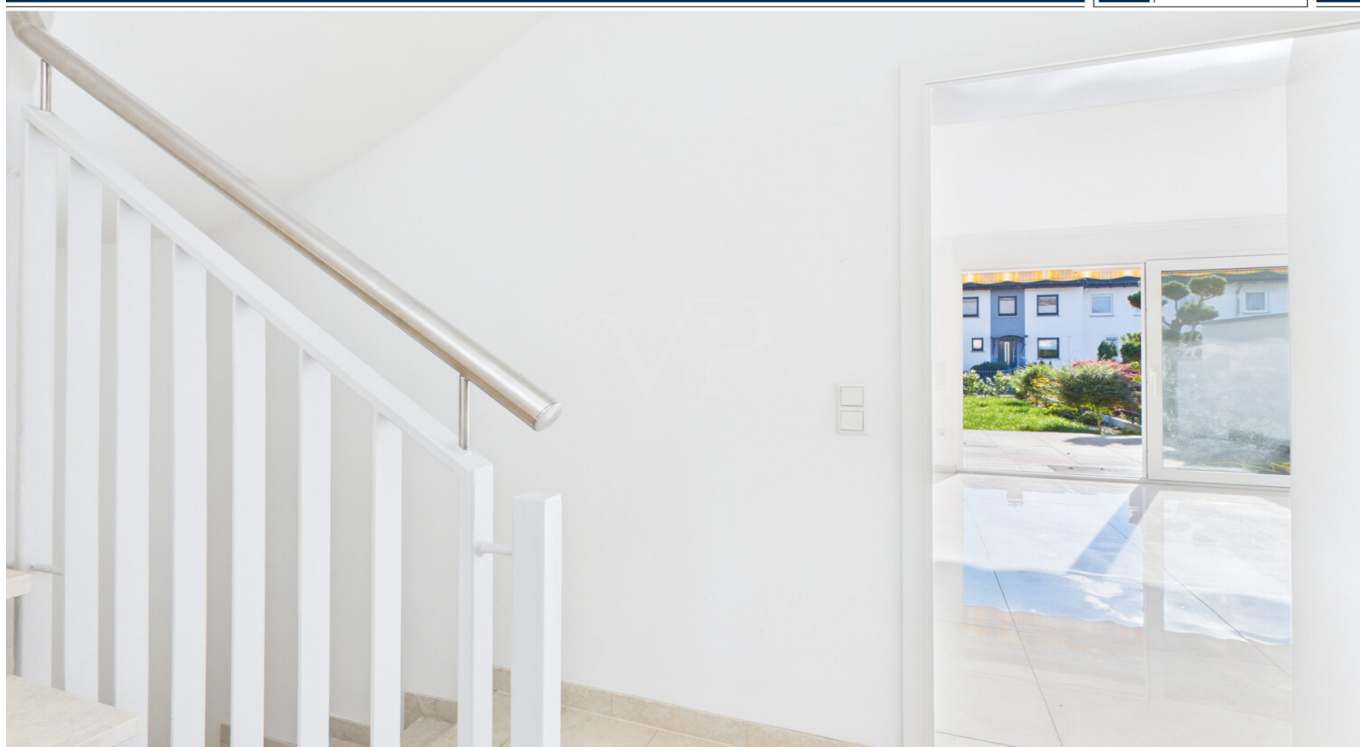


Kleinostheim

# Emménagez plutôt que de rénover – un mode de vie moderne pour le bien-être

CODE DU BIEN: 25007058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133,39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 247 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

- 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007058
Surface habitable	ca. 133,39 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim**

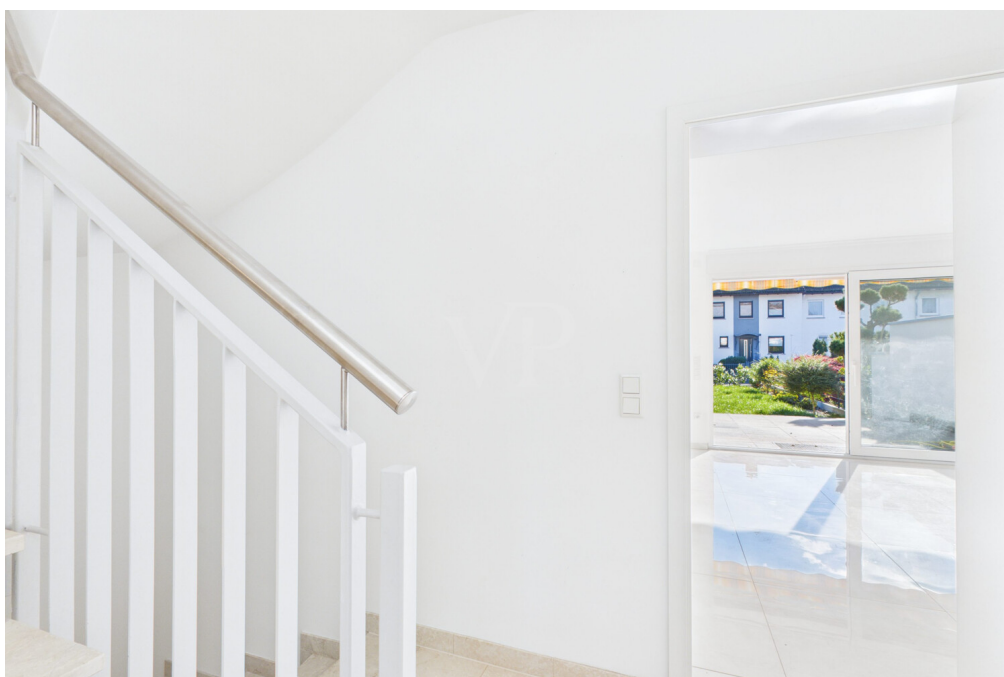
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	57.50 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété





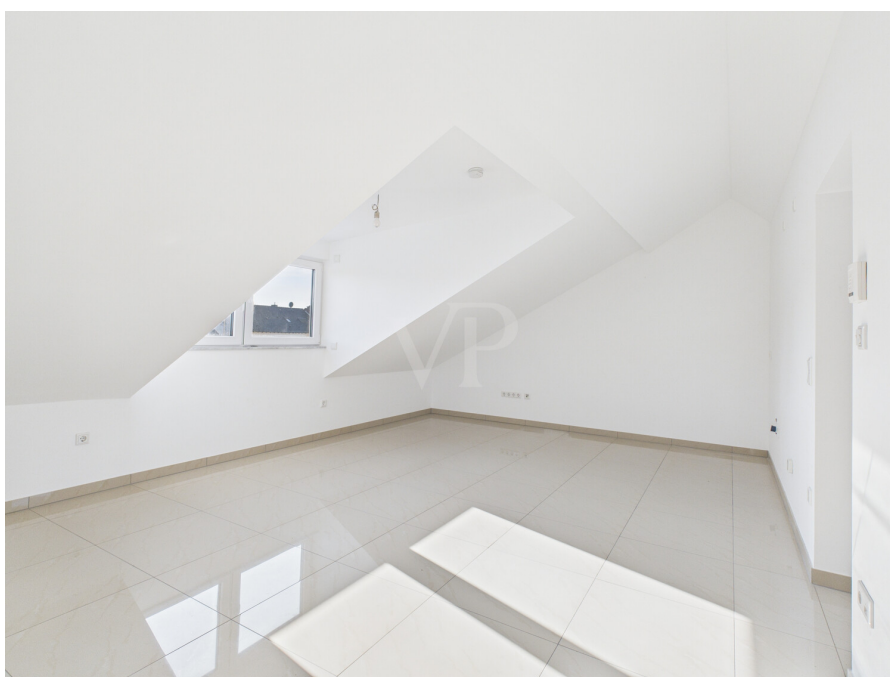
CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007058 - 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 übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

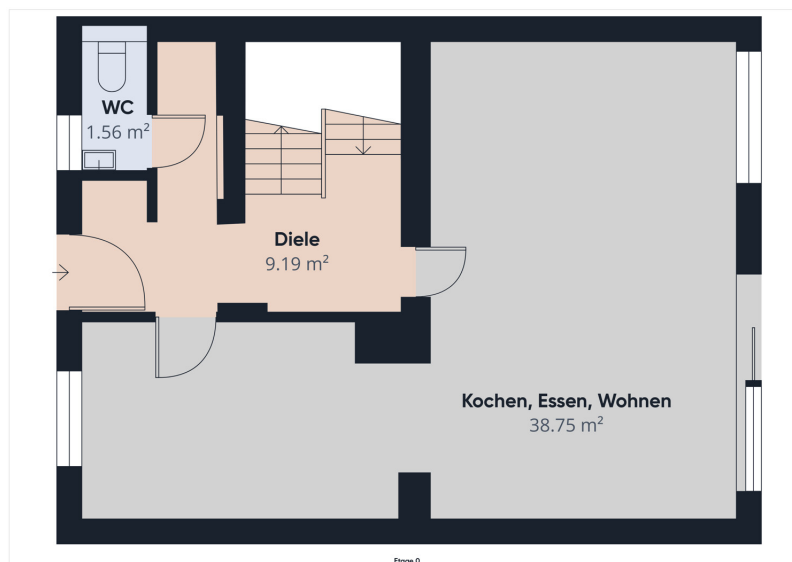
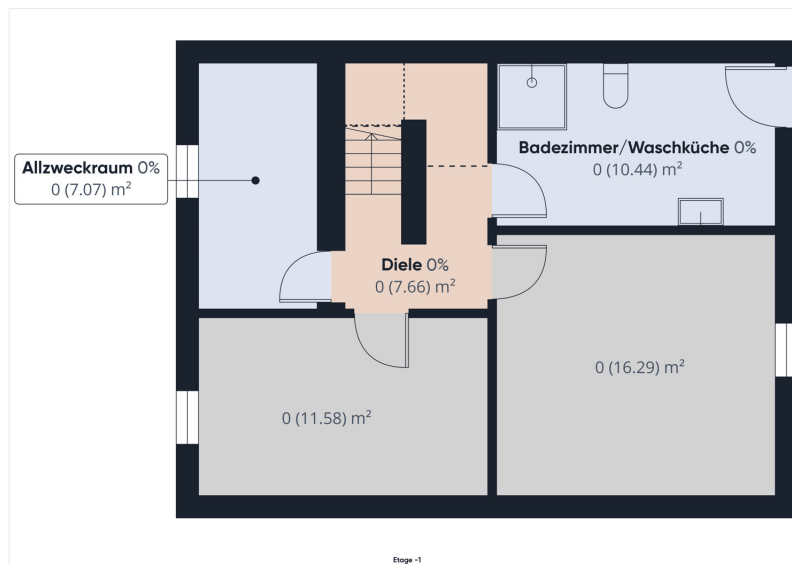
**500  
EUR**

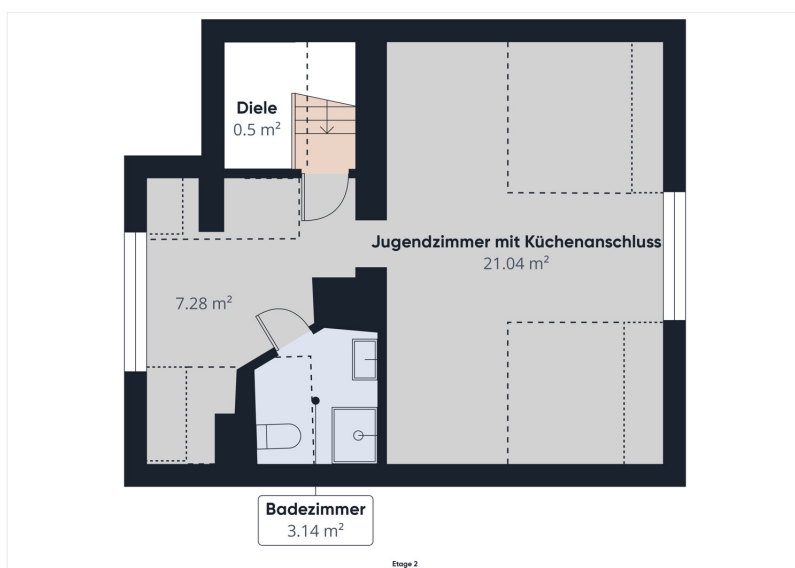
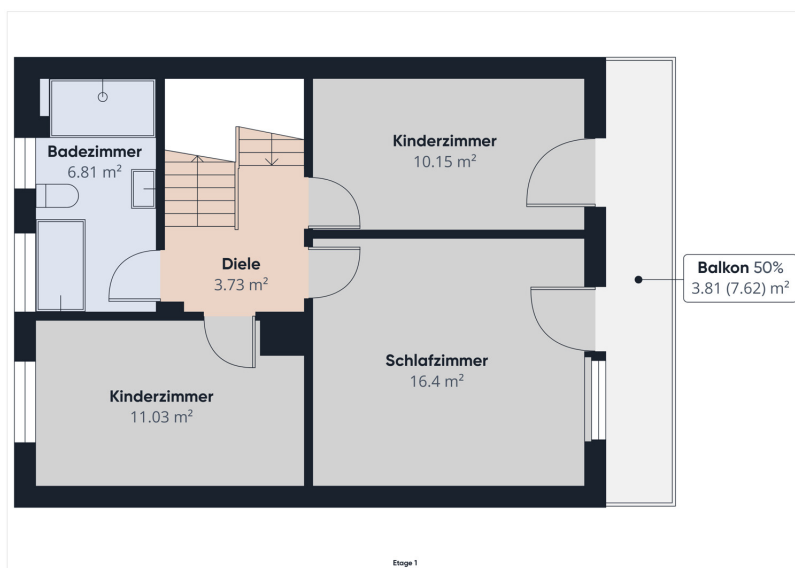
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

CODE DU BIEN: 25007058 - 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette maison mitoyenne, parfaitement entretenue, ne manquera de rien. Ici, pas de travaux, pas de tracas : installez-vous et profitez de la vie ! Avec environ 133 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette maison modernisée offre un espace généreux pour toute la famille. Grâce à une rénovation complète, la propriété est en parfait état, tant sur le plan technique qu'esthétique : toiture, isolation, chauffage, fenêtres et plomberie – tout a été refait à neuf. Il ne vous reste plus qu'à installer vos meubles. Cinq pièces lumineuses offrent un espace adapté à chaque membre de la famille, que ce soit une chambre d'enfant, un bureau ou une chambre d'amis. Le vaste séjour/salle à manger, avec accès direct à la terrasse, est le cœur de la maison : c'est là que la vie de famille se déroule, entre repas, rires et moments de détente. Les combles aménagés offrent un espace de vie supplémentaire à l'atmosphère chaleureuse, idéal comme coin détente ou atelier créatif. Deux salles de bains élégantes, ainsi qu'une salle d'eau moderne au sous-sol, vous garantissent des matins sans attente. Le chauffage au sol au rez-de-chaussée et dans les combles assure une chaleur agréable, tandis que le triple vitrage garantit calme et tranquillité. Le balcon couvert, avec son élégante balustrade en verre, est un atout majeur : idéal pour savourer un café au soleil ou un verre de vin en fin de journée. Le jardin, facile d'entretien, est parfait pour les familles pressées qui souhaitent profiter d'un coin de nature. Un garage et deux places de parking complètent ce bien : pratiques, confortables et situés juste à côté de la maison. Intéressé(e) par cet investissement prometteur, plein de potentiel et de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !



**CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim**

## Détails des commodités

- + 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.

**CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25007058 - 63801 Kleinostheim**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25007058 - 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)