

Bessenbach / Keilberg

Das perfekte Familiennest: Viel Platz für alle Generationen

CODE DU BIEN: 25007042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 239,44 m² • PIÈCES: 13 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.270 m²

CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

- 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: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007042
Surface habitable	ca. 239,44 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	13
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	1986
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	141.98 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1986

CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



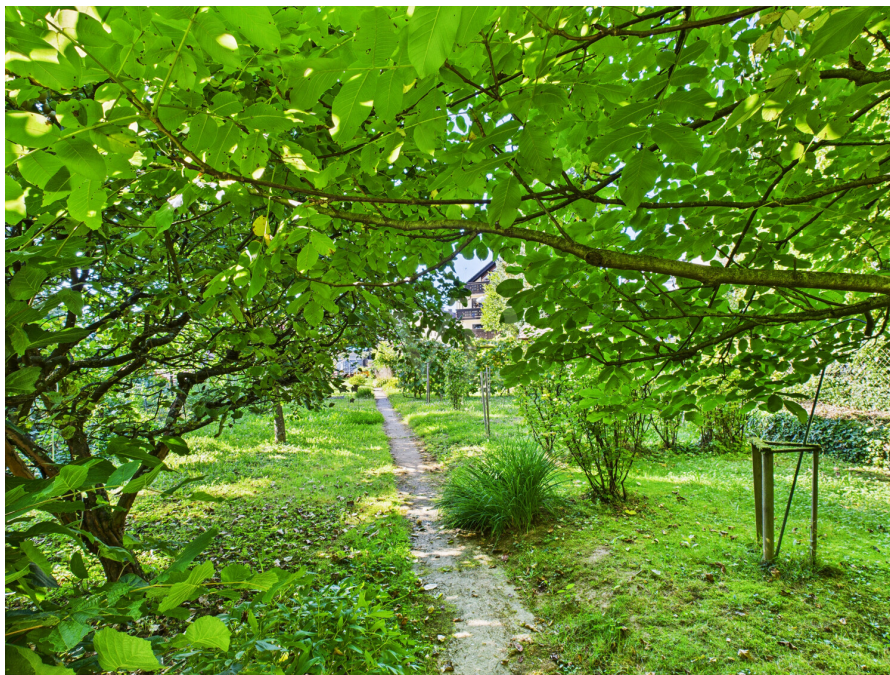
CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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**

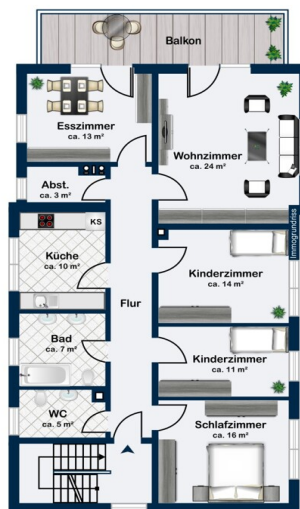
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

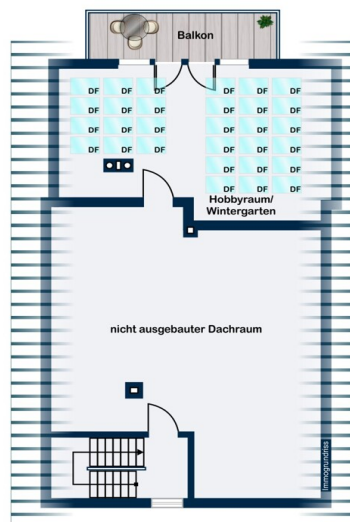
von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

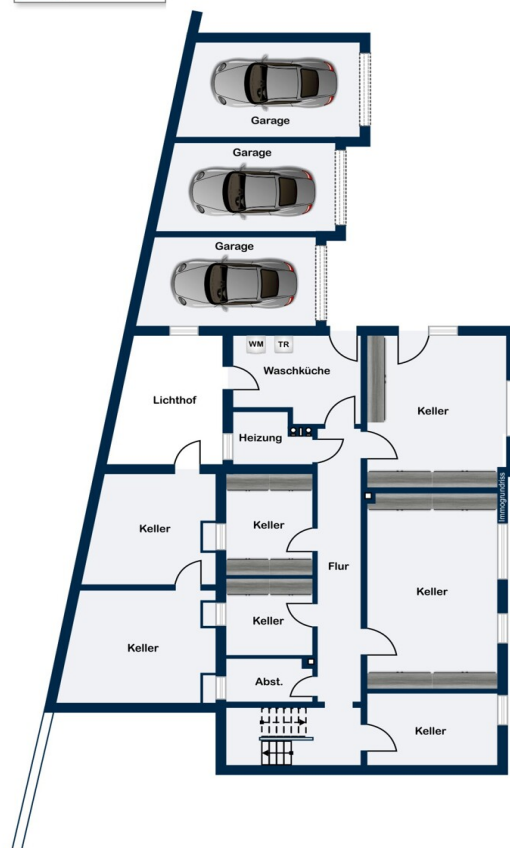
CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Une première impression

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus ist die ideale Lösung für große Familien, die viel Raum, Flexibilität und ein Zuhause mit Zukunftsperspektive suchen. Mit ca. 239 m² Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von rund 1.270 m² bietet die Immobilie genau den Platz, den Familien brauchen, um sich frei zu entfalten.

Das Haus wurde 1986 umfassend errichtet und verbindet solide Bauqualität mit einem familienfreundlichen, zeitlosen Grundriss. Insgesamt 13 helle Zimmer, darunter bis zu 7 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bieten hervorragende Voraussetzungen für Familien mit mehreren Kindern, Patchwork-Konstellationen oder Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach.

Als Zweifamilienhaus ausgewiesen, ermöglicht die Immobilie unterschiedliche Wohnmodelle: getrennt wohnen und dennoch nah beieinander bleiben, einzelne Bereiche vermieten oder flexibel je nach Lebensphase nutzen. Das Dachgeschoss ist bislang nur teilweise ausgebaut und bietet großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum – ideal, wenn die Familie wächst oder neue Bedürfnisse entstehen. Auch die Einliegerwohnung im Untergeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten, etwa als Rückzugsort für Teenager, Wohnbereich für die Großeltern, Gästezone, Homeoffice oder zusätzliche Mieteinnahmen.

Zwar befindet sich das Haus in Teilen in einem renovierungsbedürftigen Zustand, doch gerade das bietet Familien die Chance, Schritt für Schritt ihr persönliches Zuhause zu gestalten. Moderne Grundlagen wie die 2008 installierte Gas-Brennwertheizung, eine nachträgliche Fassadendämmung sowie hochwertige Tropenholzfenster mit Isolierverglasung sind bereits vorhanden und erleichtern eine zukunftsorientierte Modernisierung.

Die ruhige Lage am Ortsrand schafft ein geschütztes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können – gleichzeitig sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen gut erreichbar. Ein idealer Mix aus Nähe und Ruhe.

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: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Détails des commodités

- + rechtlich geteiltes Zweifamilienhaus
 - + dritte Partei im Dachgeschoss möglich
 - + Einliegerwohnung im Untergeschoss möglich
 - + ruhige Lage, großes sonniger Grundstück
 - + gepflegte Dachziegel: Frankfurter Pfanne
 - + große Teile des Gebäudes mit Außendämmung
 - + Brennwert-Gaszentralheizung von 2008
 - + gepflegte Tropenholzfenster mit Isolierverglasung
 - + Grundstock 1966, kompletter Umbau 1986
- uvm.

CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Tout sur l'emplacement

Im malerischen Vorspessart gelegen, vereint diese Lage eine ruhige, naturnahe Atmosphäre mit exzellenter Anbindung – eine seltene Kombination aus Idylle und Zugänglichkeit. Der charmante, weitläufige Ortsteil besticht durch traditionelle Bauernhöfe, dichte Wälder und sanfte Hügel, die ein urwüchsiges Landschaftsbild prägen und zu stimmungsvollen Spaziergängen und Wanderungen einladen.

Gleichzeitig ist die Anbindung top: Nur wenige Minuten entfernt fließt die A3, eine der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen. Damit sind das nahegelegene Aschaffenburg ebenso schnell erreichbar wie die Metropolen Frankfurt und Würzburg – ideal für Familien, Pendler und Investoren.

Die Gemeinde überzeugt zusätzlich durch eine lebendige Infrastruktur: gepflegte Gastronomie, ein aktives Vereinsleben, Bildungsangebote und kulturelle Veranstaltungen sorgen für lebenswerte Qualität im Alltag.

CODE DU BIEN: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 141.98 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

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

www.von-poll.com