

Kleinostheim

# Appartement spacieux avec du potentiel et une vue panoramique

**CODE DU BIEN: 25007053**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007053	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	Modernisation / Rénovation	2009
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1982	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2028	Consommation finale d'énergie	102.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



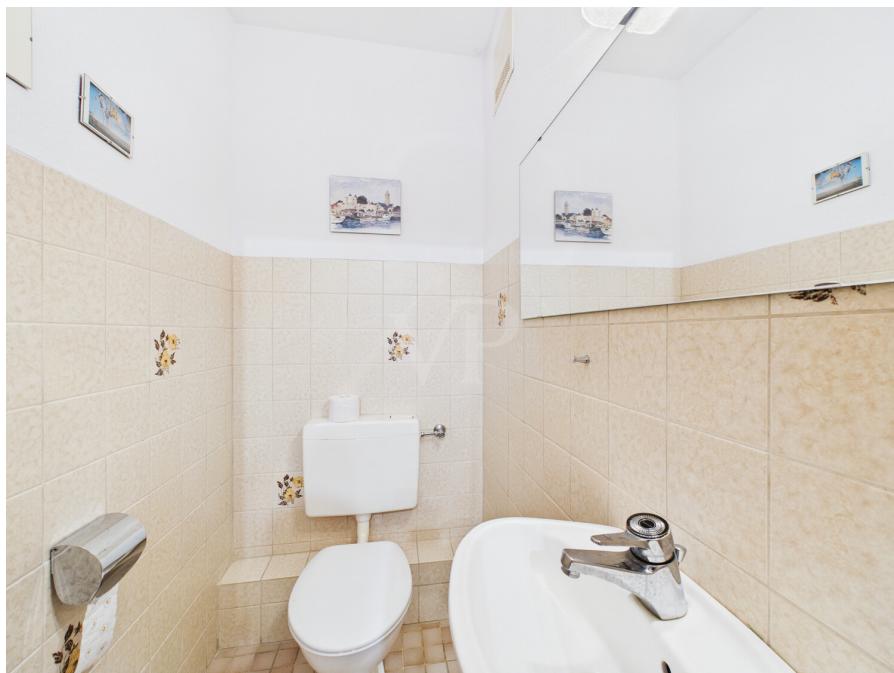
CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007053 - 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  
www.von-poll.de/ashaffenburg

CODE DU BIEN: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

## Une première impression

Ce spacieux appartement d'environ 114 m<sup>2</sup> offre de beaux volumes et une grande flexibilité d'aménagement. Construit en 1982, cet immeuble collectif bien entretenu offre un fort potentiel de modernisation, idéal pour créer un intérieur à votre image. La pièce maîtresse est un séjour lumineux avec un balcon exposé sud-ouest, baigné de soleil l'après-midi et offrant une vue panoramique. Deux chambres, une grande salle de bains avec baignoire et douche, ainsi qu'un WC invités assurent confort et praticité. Parmi les atouts de ce bien figurent un garage, une cave et un ascenseur. Le chauffage central au gaz (installé en 2009) garantit un confort thermique optimal. Fonctionnel, idéalement situé et modulable, ce logement allie parfaitement travail et confort. Envie d'en savoir plus sur cet investissement prometteur et plein de charme ? L'équipe von Poll à Aschaffenburg se tient à votre disposition !

**CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

## Détails des commodités

- + Aufzug
- + helle Räumlichkeiten
- + Garage im Preis inkludiert
- + Gasheizung von 2009
- + großzügiger Balkon mit Panorama-Blick
- + Markise
- + Süd-West Ausrichtung
- + Gäste-WC
- + Keller
- uvm.

**CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25007053 - 63801 Kleinostheim**

## Plus d'informations

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 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: 25007053 - 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)