

Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## Sonniges Grundstück in ruhiger Lage von Karlstein

**CODE DU BIEN: 26007017**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

**CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26007017	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 102,15 m <sup>2</sup>	Type d'objet	Plot
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Démolition
Chambres à coucher	3	Aménagement	Bloc-cuisine
Salles de bains	1		
Année de construction	1921		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

**CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Une première impression

In gewachsener Wohnlage von Karlstein am Main befindet sich dieses ca. 400 m<sup>2</sup> große Grundstück mit bestehendem Wohnhaus. Die Liegenschaft bietet vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung und eröffnet sowohl Eigennutzern als auch Investoren interessante Perspektiven.

Dieses besonders gut nutzbare Grundstück, welches eine solide Basis für die Realisierung zeitgemäßer Wohnkonzepte bietet, liegt im Geltungsbereich eines Baugebiets nach §34 BauGB.

Die vorstehende Norm schreibt eine Bebauung unter Rücksichtnahme auf die umliegenden Bestandsgebäude vor. Diese ermöglicht eine attraktive bauliche Nutzung, wie beispielsweise für eine großzügige Einfamilienhauslösung, eine Doppelhausbebauung oder ein Mehrfamilienhaus im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben.

Das Bestandsgebäude verfügt über rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmer und bildet die Grundlage für neue planerische Ansätze.

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: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Détails des commodités

Angaben zum Energieausweis:

Es handelt sich um ein unbeheiztes Objekt, dessen ehemalige Öl-Einzelöfen deinstalliert wurden. Aus diesem Grund besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

**CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Karlstein am Main. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Ein- und Zweifamilienhausbebauung, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur – ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Karlstein zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Aschaffenburg und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und eine Grundschule sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufsangebot befinden sich im nahen Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen erreichen Sie Aschaffenburg in kurzer Zeit, ebenso bestehen gute Verbindungen in Richtung Hanau, Offenbach und Frankfurt am Main. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler im Rhein-Main-Gebiet.

Zudem bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahe Main, weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie vielfältige Vereins- und Sportangebote sorgen für eine ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Insgesamt vereint die Lage Ruhe, gewachsene Struktur und hervorragende Erreichbarkeit – ein Standort mit nachhaltiger Attraktivität und stabiler Nachfrage.

**CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## Plus d'informations

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26007017 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim**

## 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)