

Großostheim

Im Herzen der Bachgau-Metropole!

????????? ??????????: 23007009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 899 m²

??????? ????????: 23007009 - 63762 Großostheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23007009 - 63762 Großostheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	23007009	????? ???????	625.000 EUR
????????????	ca. 120 m ²	??????	
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
????????????	2	????? ????????????????	1978
????? ???????????????	1940	??????????	?????????
?????? ???????????????	1 x ????????	????????????????	
		????????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		????????	?????????, ??????, ???????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23007009 - 63762 Großostheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	244.70 kWh/m²a
???????????????	09.08.2026	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	

??????? ????????: 23007009 - 63762 Großostheim

?? ????????



??????? ????????: 23007009 - 63762 Großostheim

?? ????????



Starten Sie Ihre Karriere und verstärken Sie unser Team als
selbstständiger Immobilienberater (w/m/d)
in Aschaffenburg und Umgebung

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über
gute Standortkenntnisse in Aschaffenburg und Umgebung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie,
gern auch via E-Mail, an: Alexander Rauh | aschaffenburg@von-poll.com

Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg | T.: 06021 - 44 45 97 0

??????? ????????: 23007009 - 63762 Großostheim

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 23007009 - 63762 Großostheim

??? ?????? ???????????

Sie träumen von einem freistehenden Haus mit viel Garten in zentraler Lage? Dann ist dieses solide gebaute Anwesen im Herzen der Bachgau-Metropole Großostheim genau das Richtige. Die Wohnfläche von aktuell ca. 120m² verteilt sich auf das Erdgeschoss (Hochparterre) und das Obergeschoss. Im gut ausgebauten Dachgeschoss lassen sich ohne größeren Aufwand weitere Flächen zum Wohnen erschließen. Der Keller aus Natursteinen mit seinem schmucken Gewölbe-Charakter besticht sowohl durch seine Höhe als auch Größe und Solidität. Der sonnige Garten mit einer sehr schönen Bepflanzung und einer kleinen Terrasse lässt keinerlei Wünsche offen. Auch an Ihr Fahrzeug ist in Form einer Einzelgarage schon gedacht. Die aktuelle Aufteilung der Wohnfläche sieht zwei identisch große Wohnungen von jeweils ca. 60 qm vor, von welchen eine aktuell noch vermietet ist. Die Fenster und Heizungsanlage sind Ende der 90er Jahre getauscht worden, befinden sich aber in einem sehr gepflegten Zustand. Die Renovierung der oberen Wohnung ist jüngeren Datums, und lädt zum direkten Bezug ein. Falls Ihnen allerdings der Sinn nach etwas mehr Wohnfläche steht, wurde von unserer Architektin bereits eine erste Skizzierung und Berechnung der möglichen Optionen erarbeitet. 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!

??????? ????????: 23007009 - 63762 Großostheim

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich im Zentrum Großostheims, einer beliebten Region im Großraum Aschaffenburg. Die örtliche Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, als auch der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Postfilialen, Fachgeschäfte und weiterführende Schulen befinden sich entweder direkt vor Ort oder im benachbarten Aschaffenburg. Für Hobbys- und Freizeitaktivitäten wird in Großostheim und in den umliegenden Ortschaften gut gesorgt. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Handball, Skaten, Beachsportanlagen, Grill- und Spielplätze, Familiensportpark, Bogenschießen, Kartbahn, Waldschwimmbad und Freibad, sowie vielfältige Spielplätze stehen zahlreich zur Verfügung. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B496, ist die Autobahn A3 in Richtung Frankfurt und Würzburg, sowie die A45 in Richtung Gießen in nur wenigen Minuten zu erreichen. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten. In Großostheim und Umgebung werden Sie öfter den Begriff "Bachgau" antreffen. Er bezeichnet die Lokalregion im Südwesten Aschaffenburgs. Auf sehr fruchtbaren Böden hat sich hier über Jahrhunderte eine erntereiche Landwirtschaft und in Folge dieser eine vielschichtige Handwerkerschaft entwickelt - kurzum eine wohlhabende Region.

??????? ????????: 23007009 - 63762 Großostheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 244.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist G.

???????? ??????????: 23007009 - 63762 Großostheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com