Großostheim

Einzigartige Residenz mit Historie im Bachgau

??????? ????????: 23007047

???? ??????: 1.250.000 EUR • ?????????: ca. 313 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 2.040 m²

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

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

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ??? ?????

??????? ????????	23007047
?????????	ca. 313 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1977
????? ??????????	4 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	1.250.000 EUR
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????, ????????

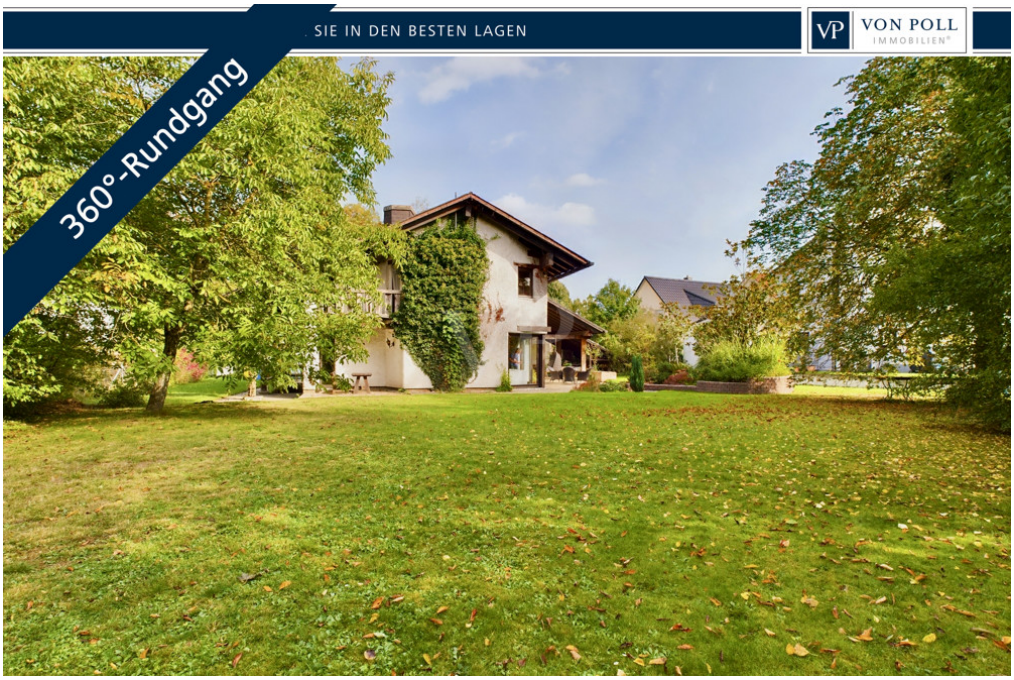
??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	GAS	?????? ?????? ?????????	150.90 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	14.08.2033	????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????



??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Villa, die im Jahr 1977 erbaut wurde und sich in Großostheims beliebtester Wohngegend befindet. Die Immobilie besticht durch ihre einmalige Ausstattung und die extravagante Raumaufteilung. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet die Villa ausreichend Platz für die ganze Familie. Beim Betreten des Hauses gelangt man direkt in den geräumigen Eingangsbereich, der bereits einen ersten Eindruck von der außergewöhnlichen Gestaltung vermittelt. Aus vorstehendem Grund verbietet sich auch eine weitergehende Beschreibung, da sie dem persönlichen Erleben vor Ort keinesfalls gerecht werden könnte. Lediglich der gepflegte Zustand und die Historie dieser Unternehmer-Villa aus den 70er Jahren sei noch erwähnt, die für seinen neuen Besitzer eine perfekte Basis exklusiven Wohnens mit ausgeprägtem Charakter darstellt. 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.

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

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

+ über 2.000 qm parkähnliche Grundstücksfläche
+ über 300 qm Wohndesign
+ eine wohl einmalige Innenarchitektur
+ Sauna und Freizeiträume
+ Einliegerwohnung

u.v.m.

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

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

Die Immobilie befindet sich in Großostheim, 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 Bundestraße 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.

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 150.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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 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.

??????? ????????: 23007047 - 63762 Großostheim

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

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

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com