Großostheim – Großostheim

Solide DHH im Herzen von Großostheim

??????? ????????: 24007012

???? ??????: 395.000 EUR • ?????????: ca. 150,85 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 368 m²

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

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

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ??? ?????

??????? ????????	24007012
?????????	ca. 150,85 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	01.05.2024
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1975
????? ??????????	1 x ??????

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

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	179.60 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	03.12.2033	????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????	????		

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

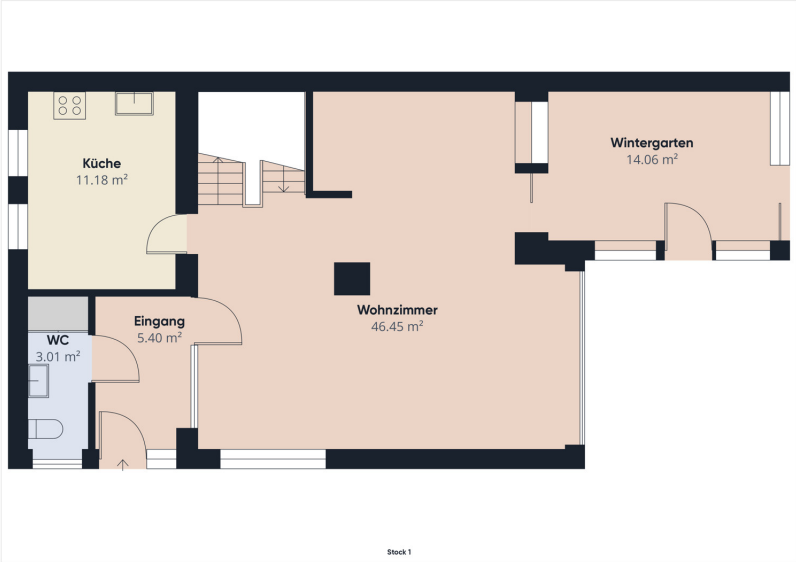
?? ???????

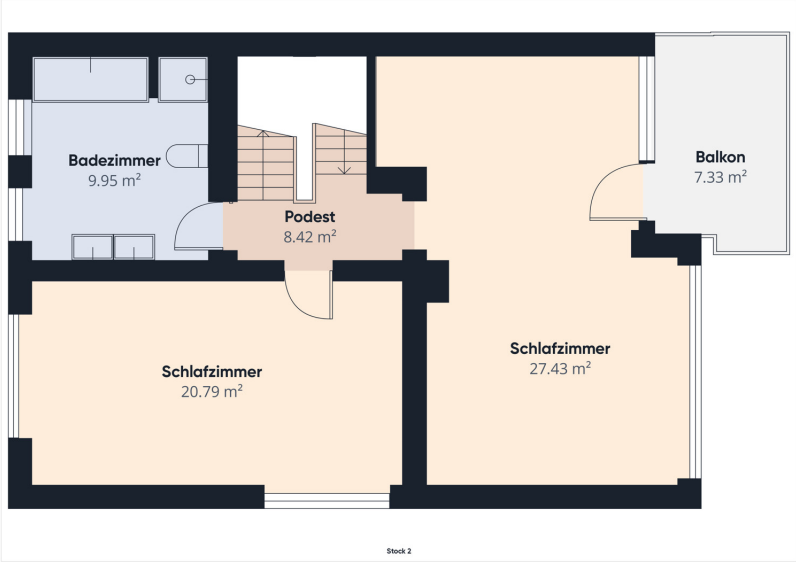
??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

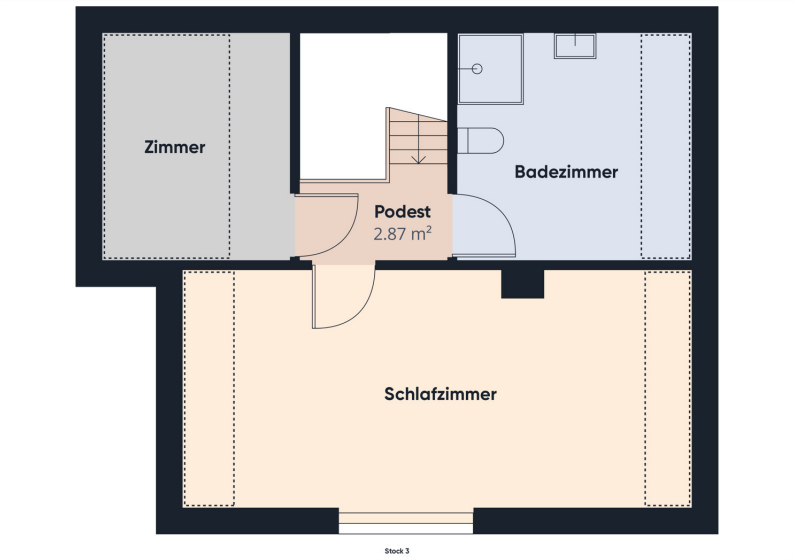
?? ???????

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

??????






Zimmer
Badezimmer
Podest
2.87 m²
Schlafzimmer
Stock 3

Waschküche
9.98 m²
Flur
8.28 m²
Öltankraum
13.50 m²
HWR
10.12 m²
Heizungsraum
9.41 m²
Hobbyraum
26.72 m²
Stock 0

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

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

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

Diese im Inneren besonders hochwertig anmutende Doppelhaushälfte aus dem Jahre 1975 befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Großostheim. Die Wohnfläche beträgt rund 151 m², die perfekt geschnitten auf drei Ebenen angeordnet sind. Das Grundstück selbst ist Richtung Westen ausgerichtet und bietet auf ca. 368 m² eine ausreichend großen Bereich für einen schönen Frühstücksplatz in der aufgehenden Sonne, als auch einen nach Innen gelegenen Teil zum Genuss der Abendsonne. Das Haus selbst verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer und ein Gäste-WC. Der Eingangsbereich führt in den zum Garten hin ausgerichteten offenen Wohnbereich mit massivem Parkett aus Wenge/Panga-Panga. An diesen angeschlossen findet sich der Wintergarten mit einer Eindeckung aus Echtglas, der das ganze Jahr zusätzlichen Wohnraum bietet. Im Ober- und Dachgeschoss, in welche eine Treppe aus massivem Java Teak führt, wurde der Boden mit Mosaik-Parkett aus heller Eiche ausgeführt. Hier finden sich die beiden Kinderzimmer und der Schlafbereich der Eltern mit großem Balkon. Jede Ebene hat Ihr eigenes Badezimmer, um selbst vier oder mehr Personen ausreichend Raum zu geben. 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!

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

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

+ Wenge/Panga-Panga Mosaik-Parkett im Wohnbereich
+ helles Eiche Mosaik-Parkett im OG und DG
+ Zimmertüren aus Französisch-Nussbaum
+ Treppe aus massivem Java Teak
+ Wintergarten mit Wärmeschutz Isolierglas
+ moderner Raumzuschnitt
+ große Fensterausschnitte
+ Wintergarten
+ hohe Räume
+ Garage
+ etc..

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – 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, Hallenschwimmbad 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.

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 179.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.
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.

??????? ????????: 24007012 - 63762 Großostheim – Großostheim

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

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

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com