

Großostheim / Pflaumheim

Vielseitige Doppelhaushälfte mit Wintergarten

???????? ??????????: 25007010



???? ??????????: 1.480 EUR • ??????????: ca. 152,15 m² • ?????????: 6 • ??????? ?????: 270 m²

??????? ????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

???????? ??????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25007010	????? ??????????	1.480 EUR
???????????	ca. 152,15 m ²	???????????	150 EUR
????? ???????	?????????????? ??????	?????????	
?????????	6	????? ???????????????	2009
????????????? ???	4	?????????	????????
??????????		??????????????	
??????????	3	????????	WC ??????????????, ?????, ??????, ??????????
????? ??????????????	1965		

???????? ??????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	109.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	11.02.2032	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965

??????? ???????? : 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



??????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



???????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ?????????



???????? ??: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????



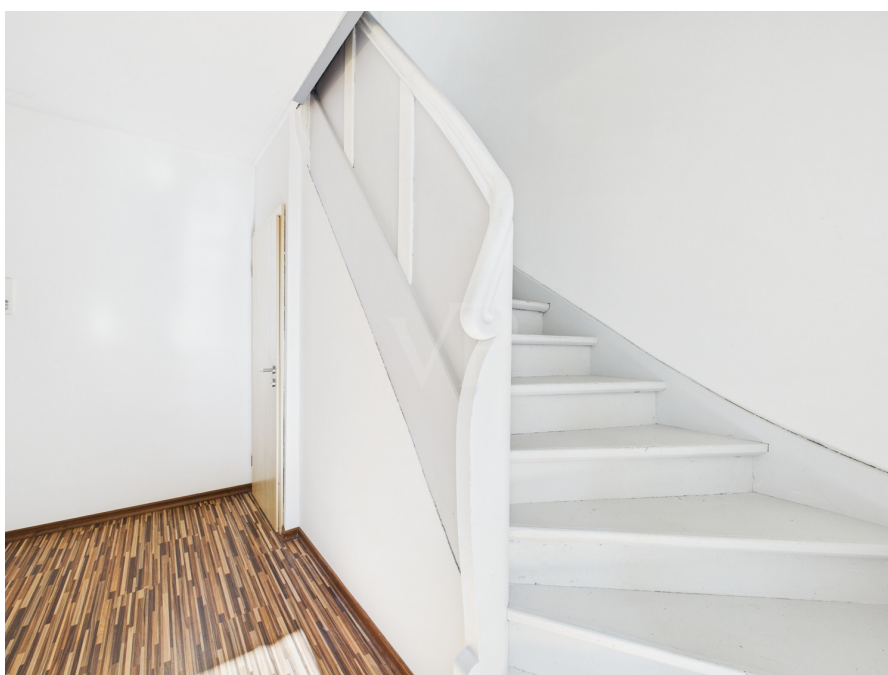
??????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



???????? ??: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????



??????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



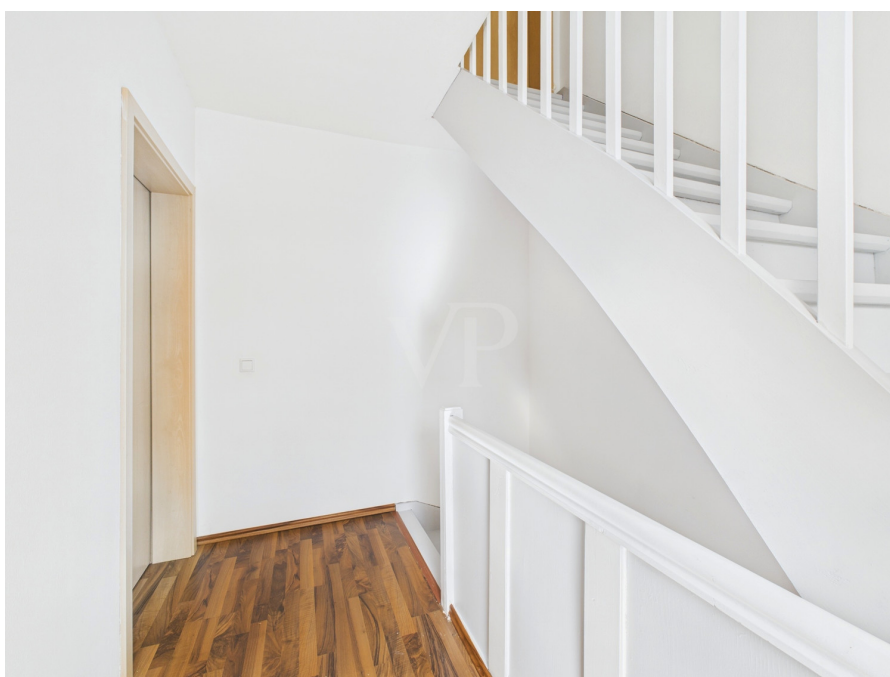
??????? ???????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????



??????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



???????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ?????????



???????? ??: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????



???????? ?????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????



??????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



???????? ?????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????



???????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ?????????



??????? ???????? : 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ????????



???????? ?????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ?????????

**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 übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude
ist doppelte Freude.

**500
EUR**

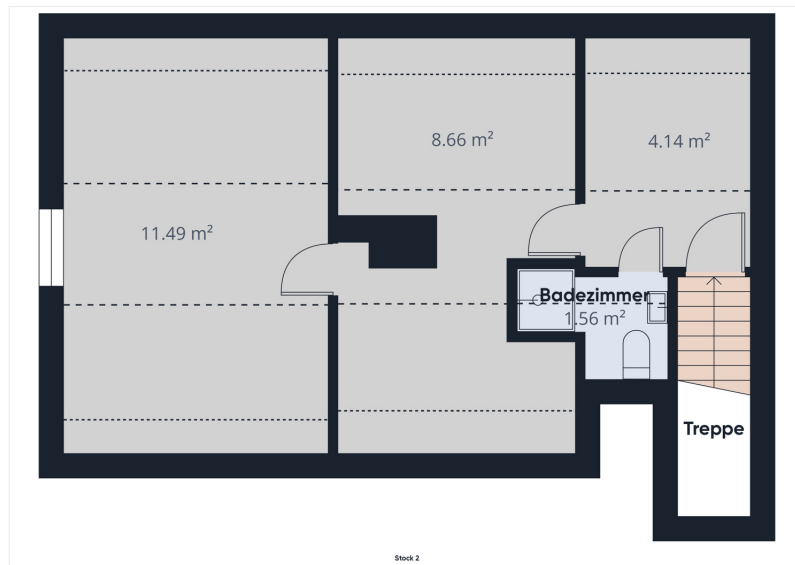
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

??????? ???????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

???????





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

??????? ???????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1965 befindet sich auf einem großzügigen Eckgrundstück von ca. 270 m² und bietet eine Wohnfläche von 152,15 m². Die Immobilie wurde 2009 umfassend modernisiert, einschließlich einer Kernsanierung, die Wasseranschlüsse und Leitungen sowie moderne Heiztechnik umfasste.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich, der zu den großzügigen Wohnbereichen führt. Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Drei moderne Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und verhindern Wartezeiten am Morgen.

Die Brennwert-Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2009 sorgt zusammen mit der guten Dachdämmung für energieeffizientes Wohnen. Der geprüfte Kamin bietet zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit in den kälteren Monaten.

Der Neubau des Wintergartens erweitert den Wohnraum und bietet einen hellen und einladenden Rückzugsort, unabhängig von der Jahreszeit. Durch die ideale Sonnenausrichtung können Sie hier viele sonnige Stunden genießen.

Der Starkstromanschluss eröffnet Ihnen weitere Optionen für moderne elektrische Anwendungen im Haushalt.

Die 250er Datenleitung stellt sicher, dass auch bei mehreren Nutzern eine schnelle Internetverbindung gewährleistet ist, was heutige Standards für Arbeiten und Freizeit erfüllt. Weitere Ausstattungsmerkmale, wie die neuen Dachfenster und ein praktikabler Wäscheschacht, runden das Angebot dieser Immobilie sinnvoll ab.

Sie haben Interesse dieses vielversprechende Mietobjekt mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ???????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

- + 2009 kernsanieriert inkl. Wasseranschlüssen und Leitungen
 - + ideale Sonnenausrichtung
 - + verkehrsrühige, familiäre Lage
 - + Genehmigung für Stellplätze vorhanden
 - + neuer Wintergarten
 - + geprüfter Kamin
 - + Starkstromanschluss
 - + Brennwert-Gas-Zentralheizung von 2009
 - + gute Dachdämmung
 - + 2,20 m tiefe Drainage
 - + neue Dachfenster
 - + Wäscheschacht
 - + Gewölbekeller ausgebaut
 - + 250er Datenleitung
- uvm.

??????? ???????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

Pflaumheim, ein idyllischer Ortsteil des Marktes Großostheim im Landkreis Aschaffenburg, besticht durch seine naturnahe Lage im malerischen Bachgau und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die B469 sind die Städte Aschaffenburg und Darmstadt schnell erreichbar, zudem bestehen Busverbindungen nach Großostheim und in die Umgebung.

Familien profitieren von einer soliden Bildungs- und Betreuungsstruktur mit einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen im nahegelegenen Großostheim. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Das historische Rathaus von 1548 und die Pfarrkirche St. Luzia verleihen dem Ort seinen besonderen Charme, während die ruhige, ländliche Umgebung eine hohe Lebensqualität bietet.

??????? ???????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig,
deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert
Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25007010 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com