

Großostheim

# TOP Rendite & vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für Anleger!

????????? ??????????: 25007014



???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 442,82 m<sup>2</sup> • ??????: 18 • ?????? ????: 577 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25007014 - 63762 Großostheim

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

??????? ?????????: 25007014 - 63762 Großostheim

?? ??? ??????

|                    |                                 |                  |                                                                                       |
|--------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25007014                        | ???? ?????       | 850.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 442,82 m <sup>2</sup>       | ????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????            | 18                              |                  |                                                                                       |
| ????????? ???      | 12                              |                  |                                                                                       |
| ????????           |                                 |                  |                                                                                       |
| ????????           | 6                               | ???? ?????????   | 2014                                                                                  |
| ???? ?????????     | 1955                            | ??????           | ??????                                                                                |
| ????? ?????????    | 2 x ?????????                   | ????????         |                                                                                       |
|                    | ????? ??????????,<br>2 x ?????? | ???????????????? | ca. 148 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |                                 | ?????            |                                                                                       |
|                    |                                 | ????????????     | ca. 442 m <sup>2</sup>                                                                |
|                    |                                 | ?????            |                                                                                       |
|                    |                                 | ??????           | ???????, WC<br>???????????,<br>??????????????<br>???????                              |

??????? ?????????: 25007014 - 63762 Großostheim

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

|                                                    |                       |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                              | 362.02 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.05.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1955           |

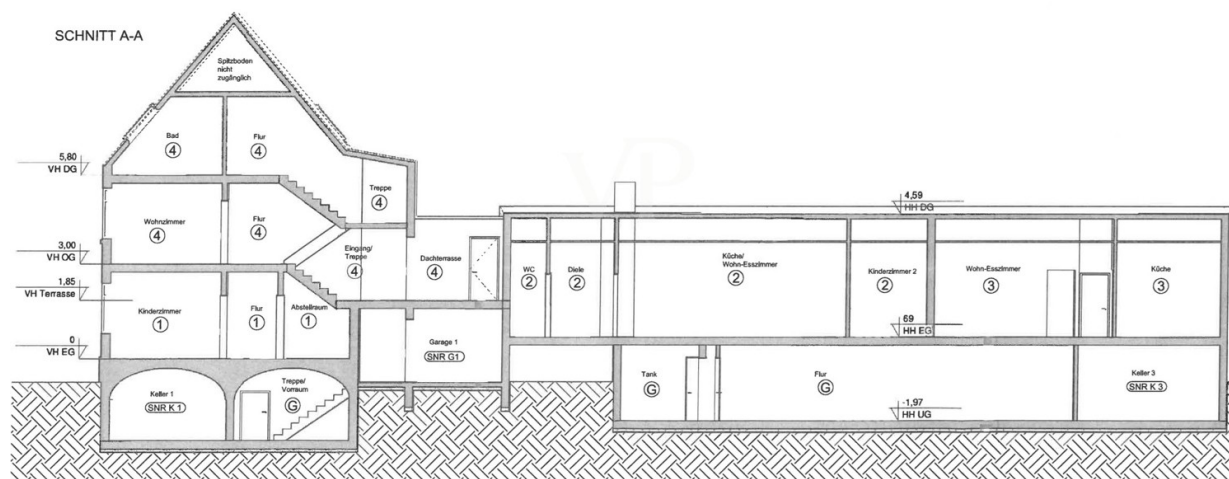
??????? ?????????: 25007014 - 63762 Großostheim

?? ????????



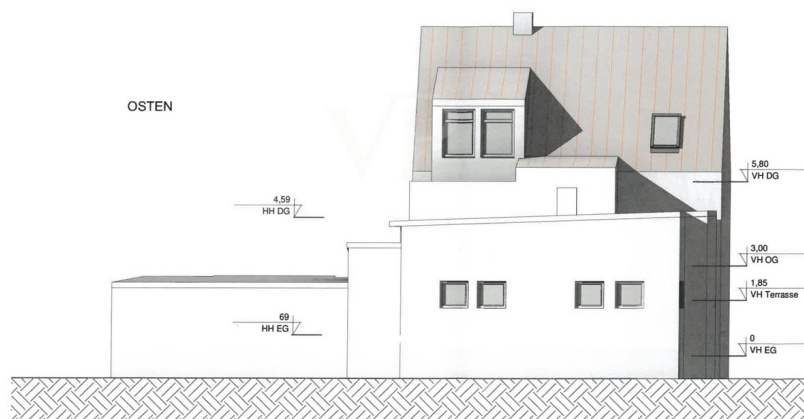
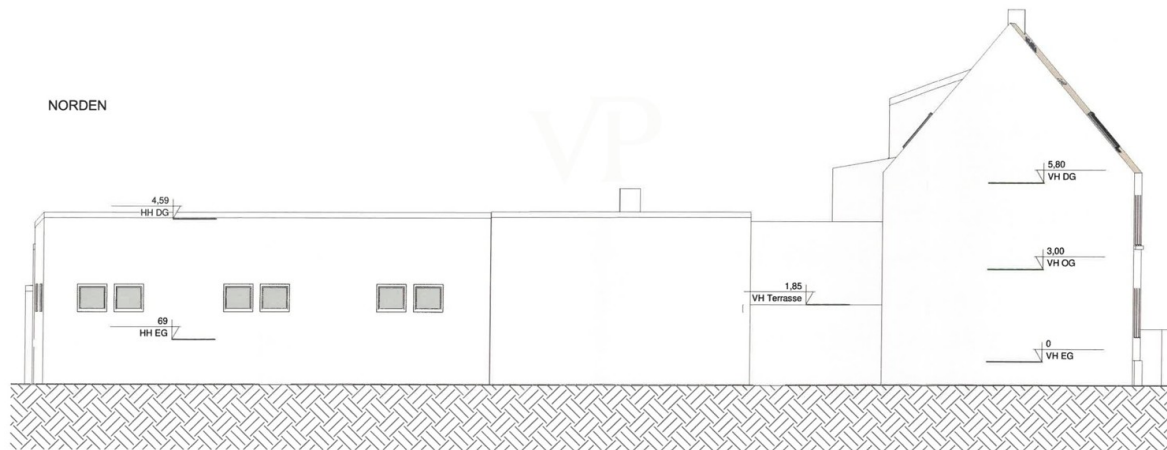
??????? ???????? : 25007014 - 63762 Großostheim

?? ????????



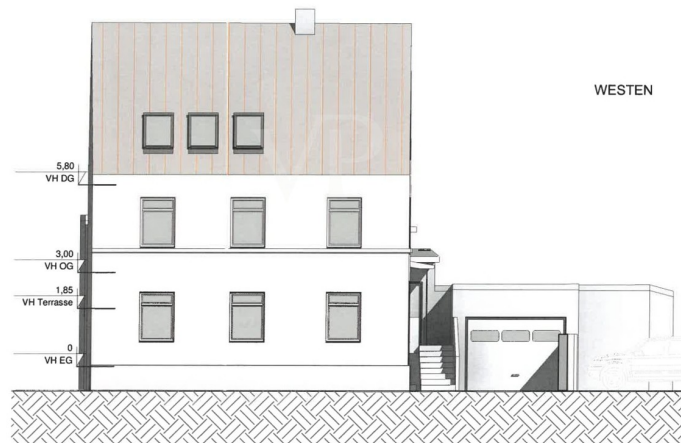
??????? ???????? : 25007014 - 63762 Großostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25007014 - 63762 Großostheim

?? ????????



**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.

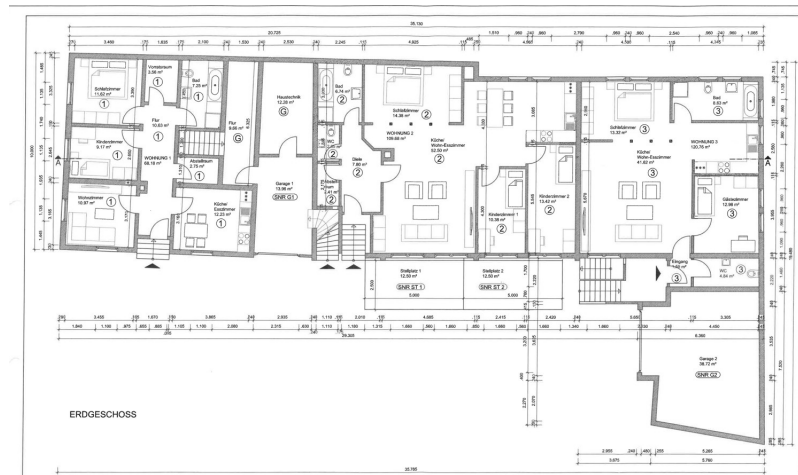
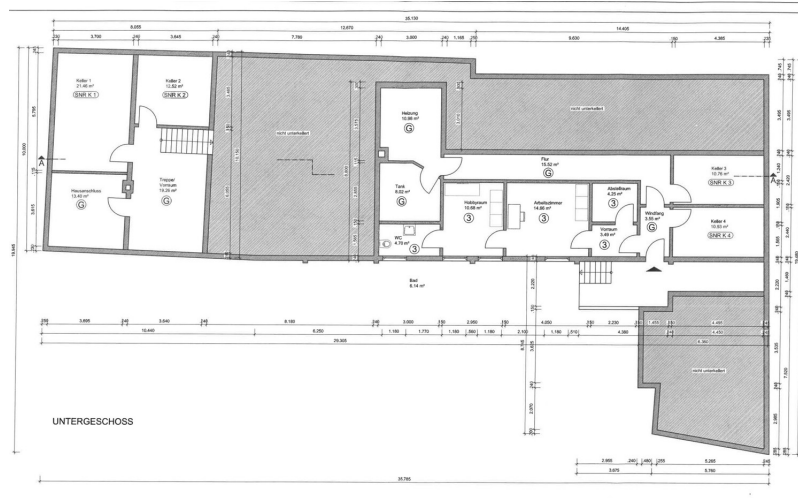
**500  
EUR**

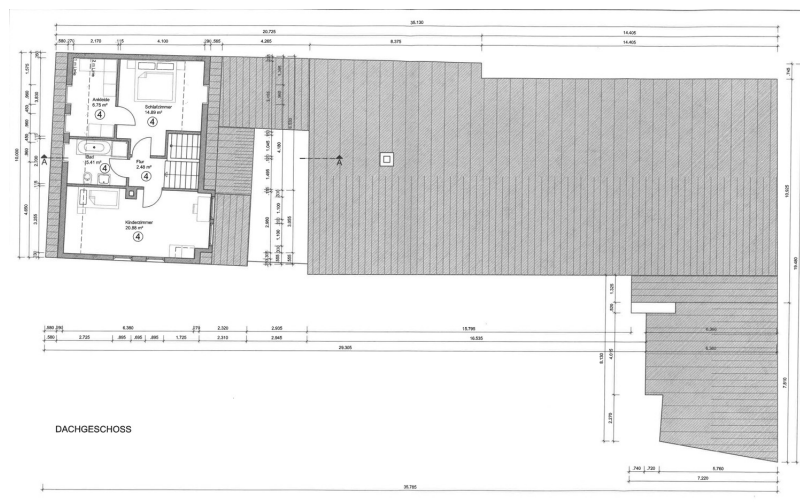
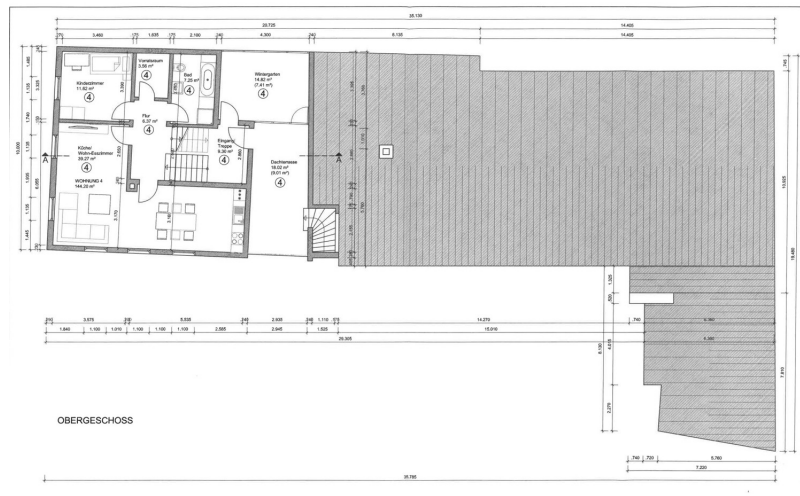
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

??????? ???????? : 25007014 - 63762 Großostheim

???????





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

??????? ???????: 25007014 - 63762 Großostheim

## ??? ?????? ???????????

Dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus mit ca. 440 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 577 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet mit einer Netto-Rendite über 5 % eine hervorragende Gelegenheit für Investoren.

Mit insgesamt 18 Zimmern, darunter 12 Schlafzimmer und sechs Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal zur Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Dank durchdachter Raumaufteilung und großen Fensterflächen überzeugen die Räumlichkeiten mit Helligkeit und Flexibilität. Die beiden Zentralheizungen sorgen für eine zuverlässige Wärmeversorgung, während die solide Ausstattung eine gute Basis für individuelle Modernisierungen bietet.

Besonders hervorzuheben ist das Erweiterungspotenzial: Für den Anbau mit Flachdach liegt bereits eine qualifizierte Architektenplanung zur Aufstockung mit Satteldach vor.

Die Lage verbindet urbanen Komfort mit angenehmer Wohnqualität – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

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!

??????? ?????????: 25007014 - 63762 Großostheim

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

- + Grundstück 577 qm
- + Wohnfläche ca. 440 qm
- + vier Einheiten, davon eine mit zusätzlicher Einliegerwohnung
- + Aus- und Anbaupotential
- + XXL-Garage und zwei Außenstellplätze

??????? ?????????: 25007014 - 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.

??????? ?????????: 25007014 - 63762 Großostheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 362.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25007014 - 63762 Großostheim

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

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)