

**Kleinostheim**

# Geräumiges Domizil mit Einliegerwohnung und Wintergarten in begehrter Lage

**Αριθμός ακινήτου: 25007031**



**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 690.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 202,33 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 908 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25007031	Τιμή αγοράς	690.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 202,33 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8	Έτος ανακαίνισης	1997
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1963		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Λάδι	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	13.07.2032	Τελική ζήτηση ενέργειας	189.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1963

Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Το ακίνητο



### *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.



Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Μια πρώτη εντύπωση

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963, das zuletzt 1997 modernisiert wurde. Auf ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – ideal für große Familien oder vielfältige Nutzungskonzepte.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einem guten Zustand. Modernisierte Wasser- und Abflussleitungen sowie ein erneuerter Kaminzug sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die integrierte Einliegerwohnung schafft flexible Wohnlösungen – ob für Gäste, Familienmitglieder oder als Homeoffice. Sie ist ein besonderes Highlight, welches im ausgebauten und gedämmten Untergeschoss viel Platz für zusätzlichen Wohn- oder Arbeitskomfort bietet.

Der lichtdurchflutete Wintergarten lädt ganzjährig zum Verweilen ein und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Der angelegte Garten verspricht Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden im Freien. Zwei Garagen stellen zudem ausreichend Komfort für Fahrzeuge zu Verfügung.

Das aktuell nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zudem hervorragende Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche, und bietet zudem sicher einen spektakulären Blick über das zu Füßen liegende Rhein-Main-Gebiet.

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!

**Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- + Untergeschoss gedämmt
- + zwei Garagen
- + herrlicher Weitblick
- + Privatsphäre
- + Wasserleitungen teilweise erneuert
- + neue Abflussleitungen
- + Einliegerwohnung
- + Wintergarten
- Heizungssystem defekt

Der Glasfaserausbau wird zwischen 17.04.2026 - 30.04.2027 abgeschlossen sein.

**Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend im unterfränkischen Kleinostheim, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün aus.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Bundesstraße B8 sowie die nahegelegene Autobahn A3 ist eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Aschaffenburg, Frankfurt am Main und Würzburg gewährleistet. Der Bahnhof Kleinostheim bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere an den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), was die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitangebote wie Sportvereine, ein Hallenbad sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege im nahegelegenen Spessart machen die Lage besonders lebens- und familienfreundlich.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diese Adresse zu einem idealen Standort für Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

**Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**Αριθμός ακινήτου: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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