

Kleinostheim

Einziehen statt renovieren – modernes Wohnen zum Wohlfühlen

????????? ??????????: 25007058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 575.000 EUR • ??????????: ca. 133,39 m² • ?????????: 5 • ?????? ????: 247 m²

??????? ?????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

???????? ??????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25007058	????? ???????	575.000 EUR
????????????	ca. 133,39 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
????????????		????? ??????????????	2020
??????????	3	?????????	????????
????? ??????????????	1973	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ??????????????	????????????????????????	ca. 53 m ²
	?????? ??????????????,	??????	
	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	57.50 kWh/m²a
????????????? ?????????????????? ????????? ???	06.05.2034	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1973

??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ?????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ?????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ???????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ???????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ?????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



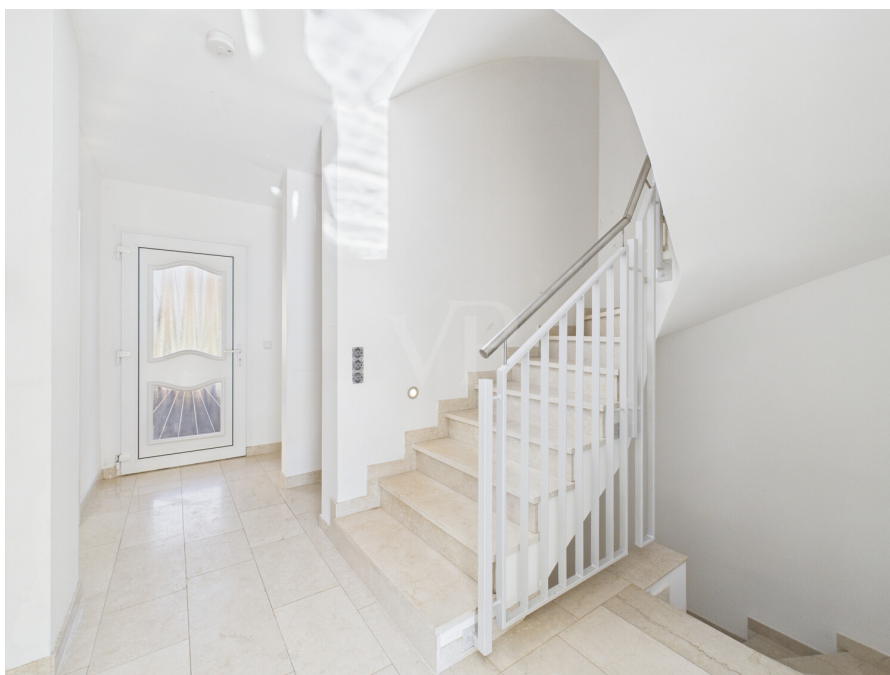
??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



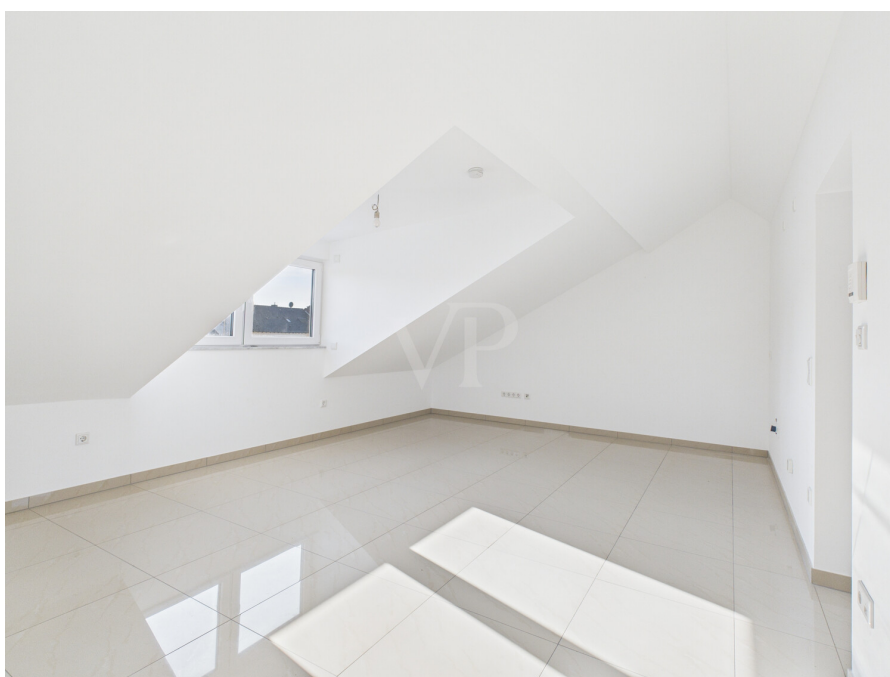
??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



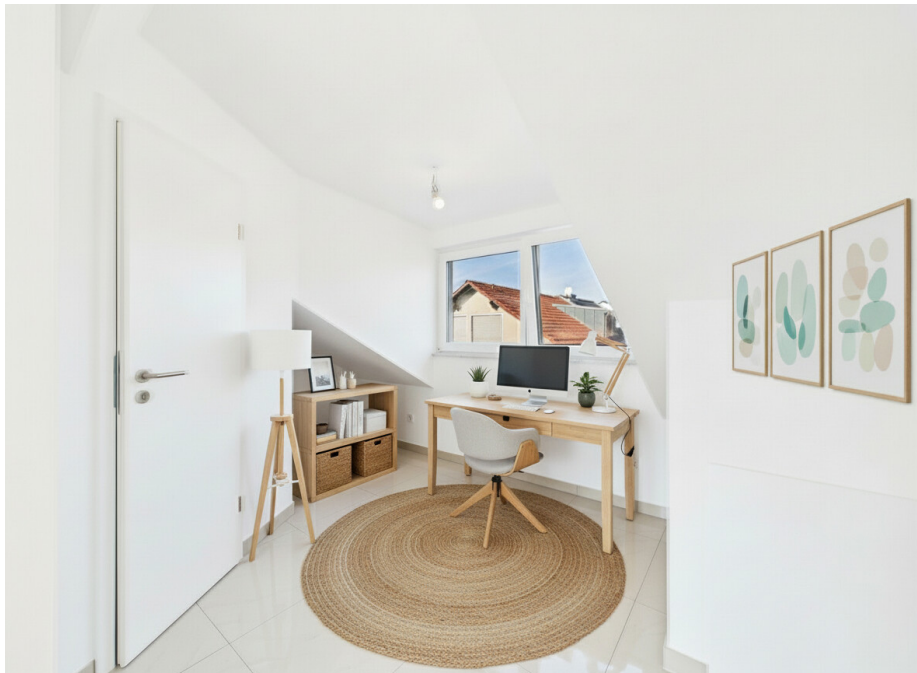
??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



**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.

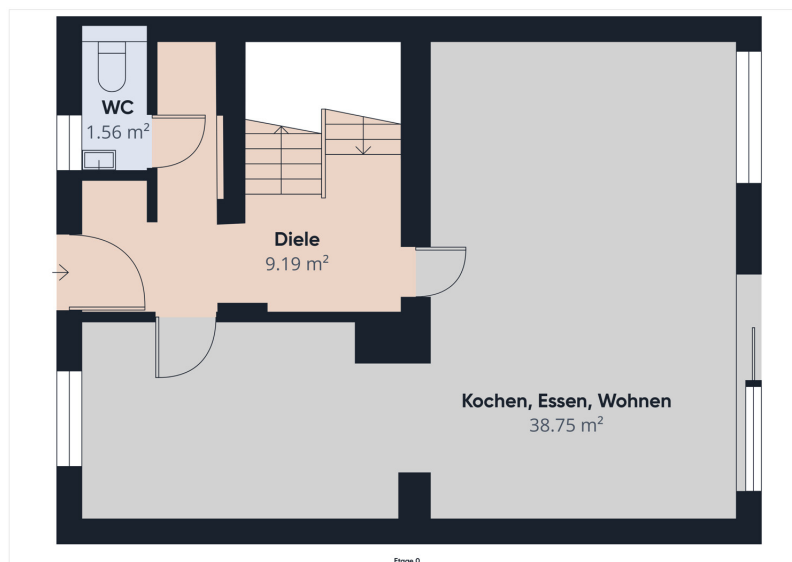
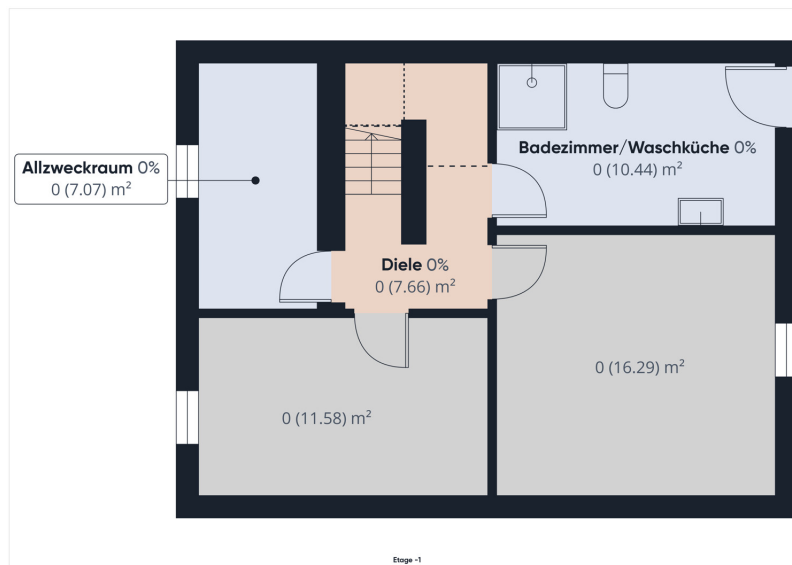
**500
EUR**

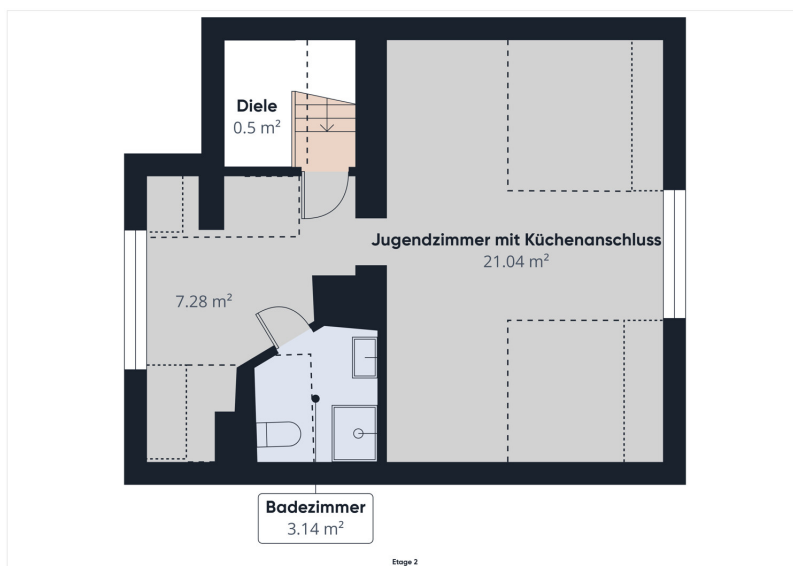
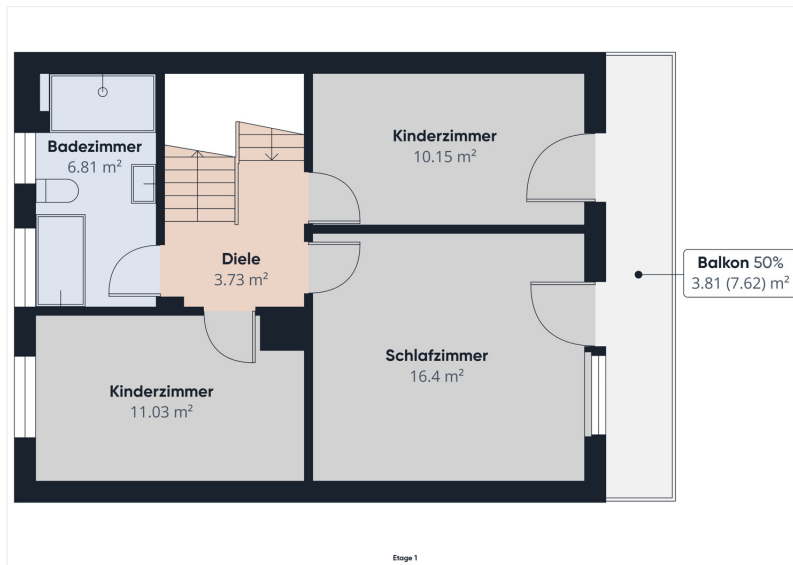
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

??????? ???????? : 25007058 - 63801 Kleinostheim

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten Reihemittelhaus, das keine Wünsche offen lässt, denn hier heißt es: keine Renovierung, kein Aufwand – einfach ankommen und leben.

Auf rund 133 m² Wohnfläche bietet dieses modernisierte Haus genügend Platz für die ganze Familie. Dank der umfassenden Sanierung präsentiert sich die Immobilie in einem technisch und optisch neuwertigen Zustand:

Dach, Dämmung, Heizung, Fenster und Leitungen – alles wurde erneuert. Sie müssen nichts tun, als Ihre Möbel aufzubauen.

Fünf helle Zimmer bieten Raum für jedes Familienmitglied – ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses: Hier spielt sich das Familienleben ab – gemeinsam essen, lachen und entspannen.

Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum mit Wohlfühlcharakter, ideal als Rückzugsort oder kreativer Raum. Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer sowie ein weiteres modernes Duschbad im Kellergeschoss sorgen dafür, dass morgens niemand Schlange stehen muss.

Die Fußbodenheizung auf der Wohn- und Dachetage schenkt behagliche Wärme, während dreifach verglaste Fenster für Ruhe und Geborgenheit sorgen. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit edlem Glasgeländer – perfekt, um den Tag mit einem Kaffee in der Sonne oder einem Glas Wein am Abend ausklingen zu lassen.

Der pflegeleichte Garten ist wie gemacht für Familien mit wenig Zeit, die trotzdem nicht auf ihr Stück Natur verzichten wollen. Eine Garage und zwei Stellplätze runden das Gesamtpaket ab – praktisch, komfortabel und direkt am Haus gelegen.

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!

??????? ???????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

- + 2 moderne Badezimmer + 1 Duschbad im Kellergeschoss + Gäste-WC
- + Dachgeschoss: vollständig ausgebaut und als Wohnraum nutzbar
- + moderne Gas-Zentralheizung (2020)
- + Fußbodenheizung EG + DG
- + Fenster: dreifach verglast – ruhiges und energieeffizientes Wohnen
- + Dach: neu mit hochwertiger Dachdämmung
- + Fassade: Außendämmung + frischer Fassadenanstrich
- + Leitungen: Wasser-, Gas- und Elektroinstallationen vollständig erneuert
- + Bodenbeläge: moderne, pflegeleichte Materialien in allen Wohnräumen
- + Balkon: überdacht, mit elegantem Glasgeländer und neuem Bodenbelag
- + Terrasse: direkter Zugang vom Wohn-/Esszimmer
- + Garten: pflegeleicht gestaltet, ideal für Familien mit wenig Zeit
- + Garage + zwei Außenstellplätze direkt am Haus
- + Waschküche mit praktischem Außenzugang und Duschbad
- + bezugsfertig: kein Renovierungsaufwand – einziehen & wohlfühlen uvm.

??????? ???????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

Kleinostheim besticht als lebendige und familienfreundliche Gemeinde im Raum Aschaffenburg mit unmittelbarer Nähe zu den Metropolregionen Frankfurt und Offenbach. Die Stadt verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität, geprägt von moderner Infrastruktur, sicheren Nachbarschaften und wachsender Bevölkerung. Dank exzellenter Verkehrsanbindungen, darunter schnelle Autobahn- und Bahnverbindungen, haben Pendler idealen Zugang zu bedeutenden Arbeitsplätzen im Rhein-Main-Gebiet. Die stabile Immobilienmarktnachfrage unterstreicht Kleinostheims Attraktivität als sicherer Wohnstandort mit Wertbeständigkeit.

Familien finden hier ein harmonisches Umfeld mit naturnahen Rückzugsorten und urbaner Infrastruktur. Die ruhige und lebendige Atmosphäre schafft Raum für gemeinschaftliches Miteinander und eine gesunde Entwicklung der Kinder. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine sichere Umgebung fördern eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen macht Kleinostheim besonders attraktiv. Kindergärten wie die Evangelische Kindertagesstätte St. Markus sind in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar, die Wilhelm-Emmanuel-von-Ketteler-Grundschule in etwa neun Minuten. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Die medizinische Versorgung mit Fachärzten und Apotheken ist ebenfalls fußläufig vorhanden – Praxen von Dr. med. von Mach und die Laurentiusapotheke erreichen Sie in sechs bis sieben Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, darunter „Mein Markt“ und Rewe, liegen in wenigen Minuten zu Fuß und erleichtern den Alltag. Zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parks, wie der nahegelegene Park in fünf Minuten Fußweg, bieten Erholung und Freizeitgestaltung. Kulturelle Angebote wie die Maingauhalle und das 12-Stufen-Theater sind ebenfalls in angenehmer Gehweite.

Mit der Bahnstation Kleinostheim, etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, sind wichtige Ziele schnell erreichbar. Mehrere Buslinien in der Nähe sorgen für flexible Mobilität.

Für Familien, die auf sichere, naturnahe und vernetzte Wohnlagen Wert legen, bietet Kleinostheim ein unvergleichliches Lebensumfeld. Beste Bildung, Gesundheitsversorgung und Freizeitmöglichkeiten verbinden sich zu einem Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich geborgen fühlen.

??????? ?????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 57.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

??????? ?????????: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

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

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