

Bessenbach / Keilberg

# Das perfekte Familiennest: Viel Platz für alle Generationen

????????? ??????????: 25007042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 239,44 m<sup>2</sup> • ??????: 13 • ?????? ????: 1.270 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

???????? ??????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25007042	????? ???????	625.000 EUR
????????????	ca. 239,44 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	13		
????????????? ???	7		
????????????		????? ??????????????	2008
???????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1986	???????????????	
?????? ??????????????	3 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

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

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

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

BEDARF

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

??????

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

141.98 kWh/m²a

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

20.08.2035

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

E

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

??????

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

1986



??????? ???????? : 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????



??????? ???????? : 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????





???????? ??: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????



??????? ???????? : 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????





??????? ???????? : 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????



??????? ???????? : 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????





??????? ???????? : 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????





???????? ??: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ???????



??????? ???????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????





??????? ???????? : 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ????????



**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**

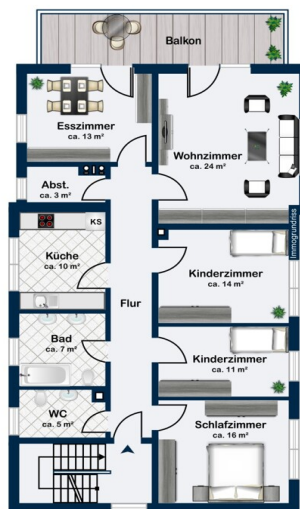
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

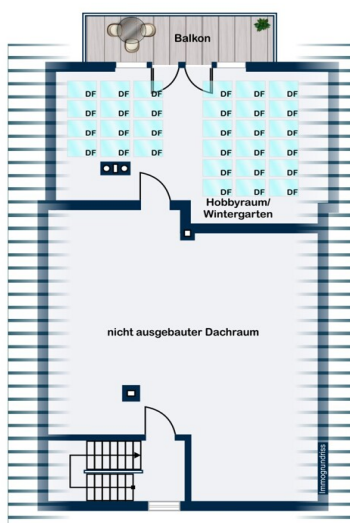
von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

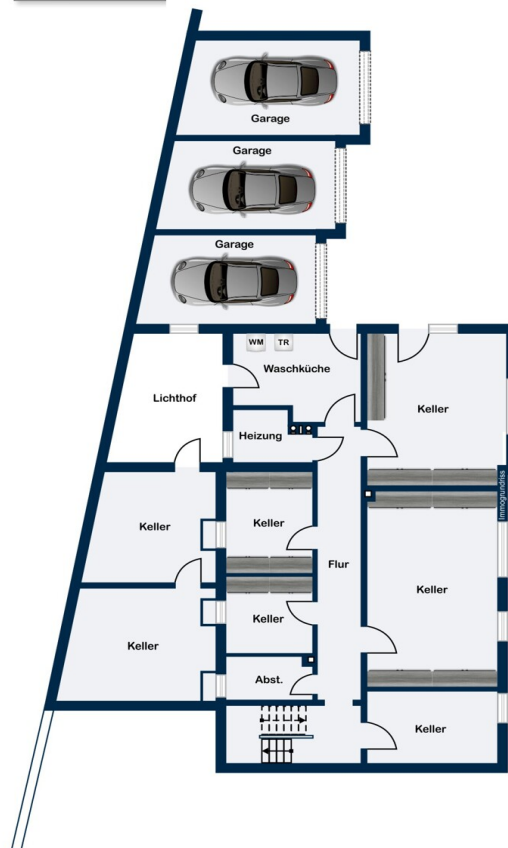
??????? ?????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

???????









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



??????? ?????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus ist die ideale Lösung für große Familien, die viel Raum, Flexibilität und ein Zuhause mit Zukunftsperspektive suchen. Mit ca. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von rund 1.270 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie genau den Platz, den Familien brauchen, um sich frei zu entfalten.

Das Haus wurde 1986 umfassend errichtet und verbindet solide Bauqualität mit einem familienfreundlichen, zeitlosen Grundriss. Insgesamt 13 helle Zimmer, darunter bis zu 7 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bieten hervorragende Voraussetzungen für Familien mit mehreren Kindern, Patchwork-Konstellationen oder Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach.

Als Zweifamilienhaus ausgewiesen, ermöglicht die Immobilie unterschiedliche Wohnmodelle: getrennt wohnen und dennoch nah beieinander bleiben, einzelne Bereiche vermieten oder flexibel je nach Lebensphase nutzen. Das Dachgeschoss ist bislang nur teilweise ausgebaut und bietet großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum – ideal, wenn die Familie wächst oder neue Bedürfnisse entstehen. Auch die Einliegerwohnung im Untergeschoss eröffnet weitere Möglichkeiten, etwa als Rückzugsort für Teenager, Wohnbereich für die Großeltern, Gästezone, Homeoffice oder zusätzliche Mieteinnahmen.

Zwar befindet sich das Haus in Teilen in einem renovierungsbedürftigen Zustand, doch gerade das bietet Familien die Chance, Schritt für Schritt ihr persönliches Zuhause zu gestalten. Moderne Grundlagen wie die 2008 installierte Gas-Brennwertheizung, eine nachträgliche Fassadendämmung sowie hochwertige Tropenholzfenster mit Isolierverglasung sind bereits vorhanden und erleichtern eine zukunftsorientierte Modernisierung.

Die ruhige Lage am Ortsrand schafft ein geschütztes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können – gleichzeitig sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und wichtige Einrichtungen gut erreichbar. Ein idealer Mix aus Nähe und Ruhe.

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!

??????? ?????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

- + rechtlich geteiltes Zweifamilienhaus
  - + dritte Partei im Dachgeschoss möglich
  - + Einliegerwohnung im Untergeschoss möglich
  - + ruhige Lage, großes sonniger Grundstück
  - + gepflegte Dachziegel: Frankfurter Pfanne
  - + große Teile des Gebäudes mit Außendämmung
  - + Brennwert-Gaszentralheizung von 2008
  - + gepflegte Tropenholzfenster mit Isolierverglasung
  - + Grundstock 1966, kompletter Umbau 1986
- uvm.

??????? ?????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

Im malerischen Vorspessart gelegen, vereint diese Lage eine ruhige, naturnahe Atmosphäre mit exzellenter Anbindung – eine seltene Kombination aus Idylle und Zugänglichkeit. Der charmante, weitläufige Ortsteil besticht durch traditionelle Bauernhöfe, dichte Wälder und sanfte Hügel, die ein urwüchsiges Landschaftsbild prägen und zu stimmungsvollen Spaziergängen und Wanderungen einladen.

Gleichzeitig ist die Anbindung top: Nur wenige Minuten entfernt fließt die A3, eine der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen. Damit sind das nahegelegene Aschaffenburg ebenso schnell erreichbar wie die Metropolen Frankfurt und Würzburg – ideal für Familien, Pendler und Investoren.

Die Gemeinde überzeugt zusätzlich durch eine lebendige Infrastruktur: gepflegte Gastronomie, ein aktives Vereinsleben, Bildungsangebote und kulturelle Veranstaltungen sorgen für lebenswerte Qualität im Alltag.

??????? ?????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 141.98 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

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

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)