

Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

Charmantes Kleinod trifft moderne Vision

????????? ??????????: 26007016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 102,15 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 400 m²

??????? ?????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

???????? ??????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

?? ??? ??????

| | | | |
|---------------------|---------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 26007016 | ????? ??????? | 275.000 EUR |
| ???????????? | ca. 102,15 m ² | ?????? | ???????????? |
| ????? ??????? | ?????????????? ?????? | | ???????????????? |
| ???????? | 5 | ???????????? | Käuferprovision |
| ???????????? ??? | 3 | | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? | | | MwSt.) des |
| ?????????? | 1 | | beurkundeten |
| ????? ????????????? | 1921 | | Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 1 x ?????? | ??????? | ????????, ?????, |
| | | | ???????????????? |
| | | | ???????? |

??????? ???????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

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

KEIN

??????? ?????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????? : 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????? : 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

?? ????????



??????? ?????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

?? ????????



??????? ?????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

?? ????????



**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

??????? ???????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

In gewachsener Wohnlage von Karlstein am Main befindet sich dieses ca. 400 m² große Grundstück mit bestehendem Wohnhaus. Die Liegenschaft bietet vielseitige Möglichkeiten für eine individuelle Neugestaltung.

Das Bestandsgebäude verfügt über rund 102 m² Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmer.

Besonders hervorzuheben ist das gut nutzbare Grundstück, das eine solide Basis für die Realisierung zeitgemäßer Wohnkonzepte bietet. Die mögliche Bebauung richtet sich nach den örtlichen baurechtlichen Vorgaben und der umliegenden Nachbarschaftsbauung.

Karlstein überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gute Infrastruktur sowie eine attraktive Anbindung in Richtung Aschaffenburg und 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!

??????? ?????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

Angaben zum Energieausweis:

Es handelt sich um ein unbeheiztes Objekt, dessen ehemalige Öl-Einzelöfen deinstalliert wurden. Aus diesem Grund besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.

??????? ?????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Karlstein am Main. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Ein- und Zweifamilienhausbebauung, wenig Durchgangsverkehr und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur – ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen mit hoher Lebensqualität.

Karlstein zählt zu den gefragten Wohnstandorten im Landkreis Aschaffenburg und überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und eine Grundschule sind bequem erreichbar. Weiterführende Schulen sowie ein erweitertes Einkaufsangebot befinden sich im nahen Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen erreichen Sie Aschaffenburg in kurzer Zeit, ebenso bestehen gute Verbindungen in Richtung Hanau, Offenbach und Frankfurt am Main. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler im Rhein-Main-Gebiet.

Zudem bietet die Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der nahe Main, weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie vielfältige Vereins- und Sportangebote sorgen für eine ausgewogene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Insgesamt vereint die Lage Ruhe, gewachsene Struktur und hervorragende Erreichbarkeit – ein Standort mit nachhaltiger Attraktivität und stabiler Nachfrage.

??????? ?????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

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.

???????? ??????????: 26007016 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim – Großwelzheim

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

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

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