

Kleinostheim

Bájos ingatlan potenciállal és lélekkel

VP azonosító: 25007027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.040 m²

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Áttekintés

VP azonosító	25007027
Hasznos lakótér	ca. 243 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	6
Fürdoszobák	2
Építés éve	1983
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs

Vételár	950.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	191.88 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



**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.

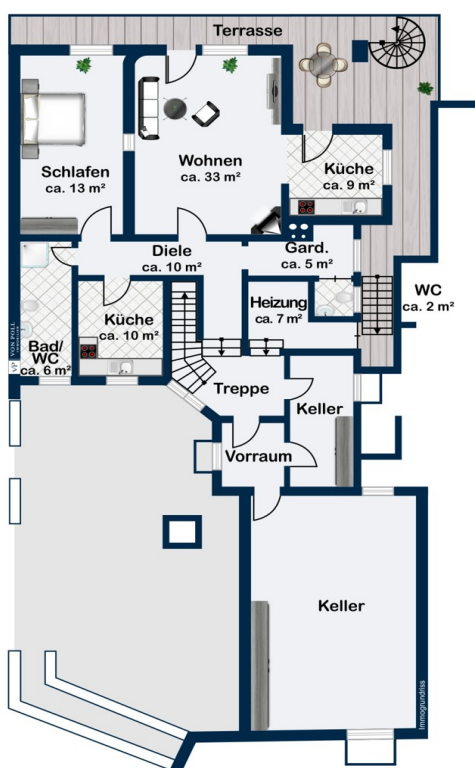
**500
EUR**

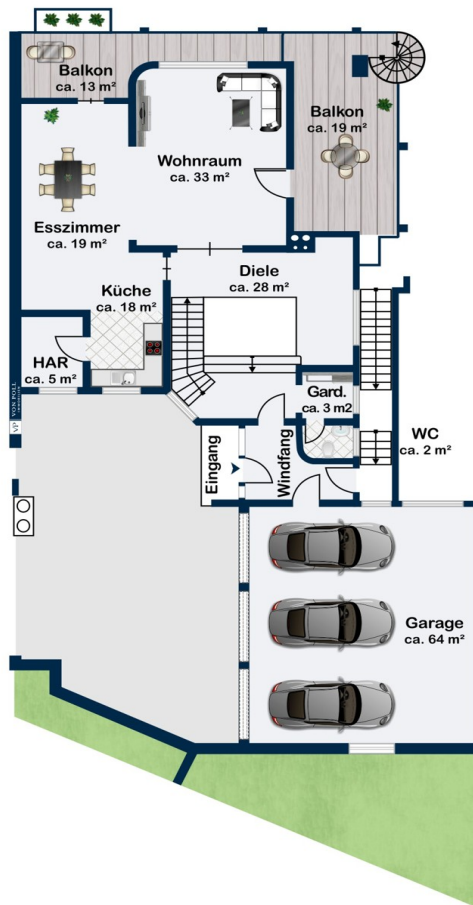
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

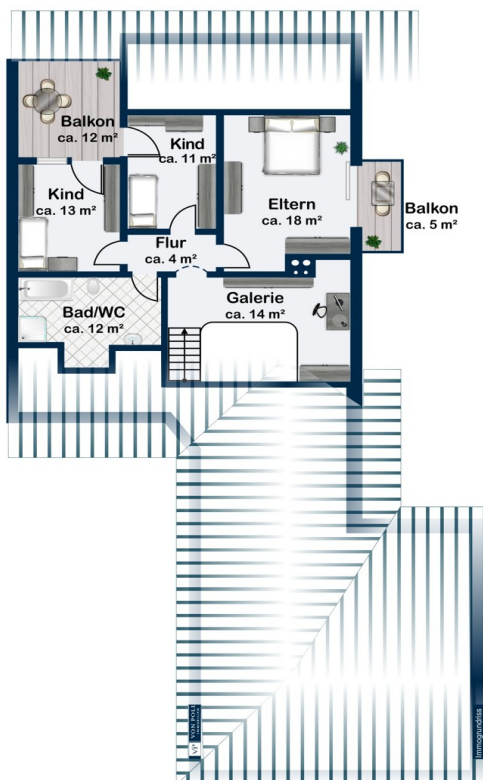
von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.aschaffenburg

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Az első benyomás

Tágas, bájos és tele lehetőségekkel: Ez az ingatlan körülbelül 243 m² lakóteret kínál egy körülbelül 1040 m²-es telken – ideális azok számára, akik teret keresnek az ötleteknek és az egyéniségnek. A ház lenyugözo tágas, világos építészetiével, hívogató, galériás és cserépkályhás bejáratával, valamint a környező zöld növényzetre néző, nyitott terü nappali-étkezővel rendelkezik. Egy külön bejáratúval rendelkező, önálló apartman további lehetőségeket kínál – legyen szó vendégekről, családról vagy dolgozószobáról. A nagy kert várja az Ön személyes igényeit – a napozóterasztól az úszómedencéig bármilyen lehetőség. Nyugodt helyszín kiváló infrastruktúrával – karakteres és potenciállal rendelkező otthon, amely a jövőbe látó egyénekre vár. Az eredeti fényképek alapján mesterséges intelligencia által generált vizualizációk segítségével megmutatjuk, hogyan lehet néhány egyszerű és költséghatékony modernizációval kiaknázni a ház teljes potenciálját – olyan ötleteket, amelyek jelentős hatással lesznek, és inspirációt nyújtanak saját tervezéséhez. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretek befektetéséről, annak lehetőségeiről és varázsáról? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.88 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

VP azonosító: 25007027 - 63801 Kleinostheim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com