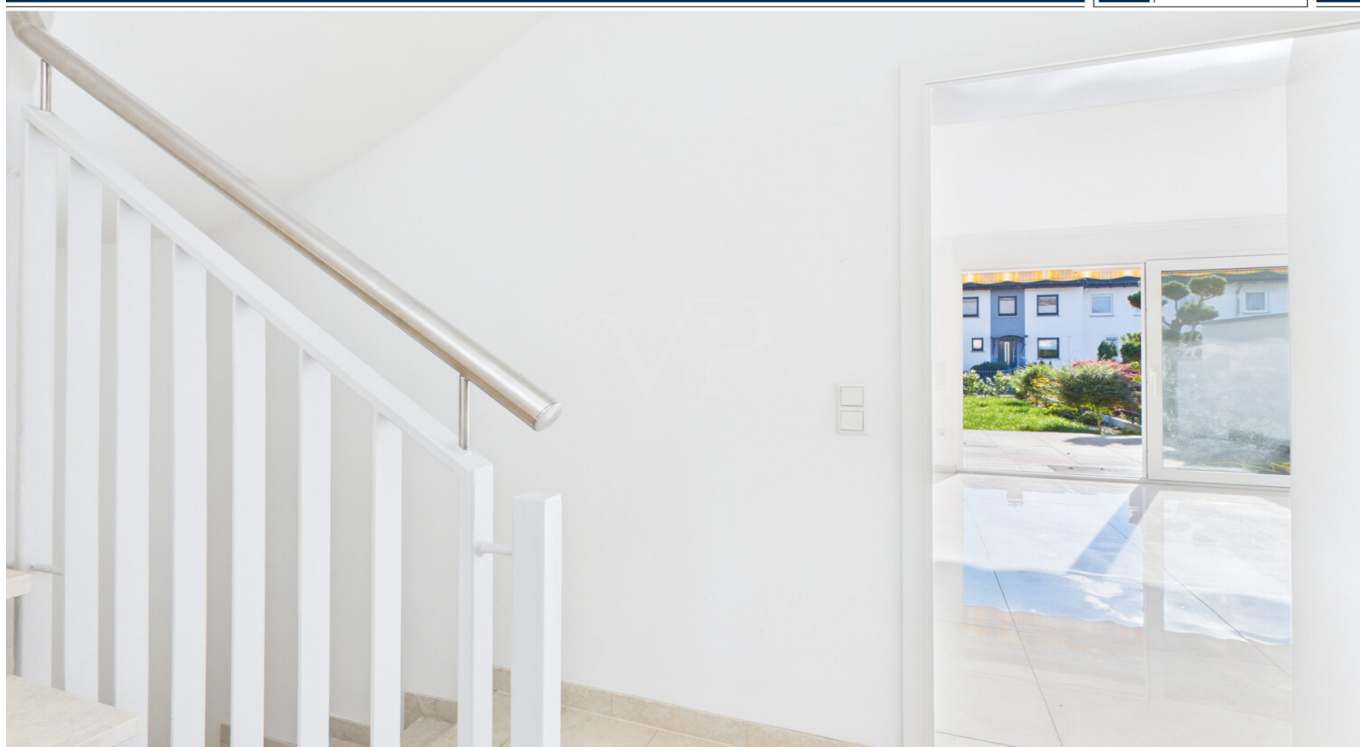


Kleinostheim

Költözz be felújítás helyett – modern élet a jólétért

VP azonosító: 25007058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133,39 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 247 m²

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

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

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Áttekintés

VP azonosító	25007058
Hasznos lakótér	ca. 133,39 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1973
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	575.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

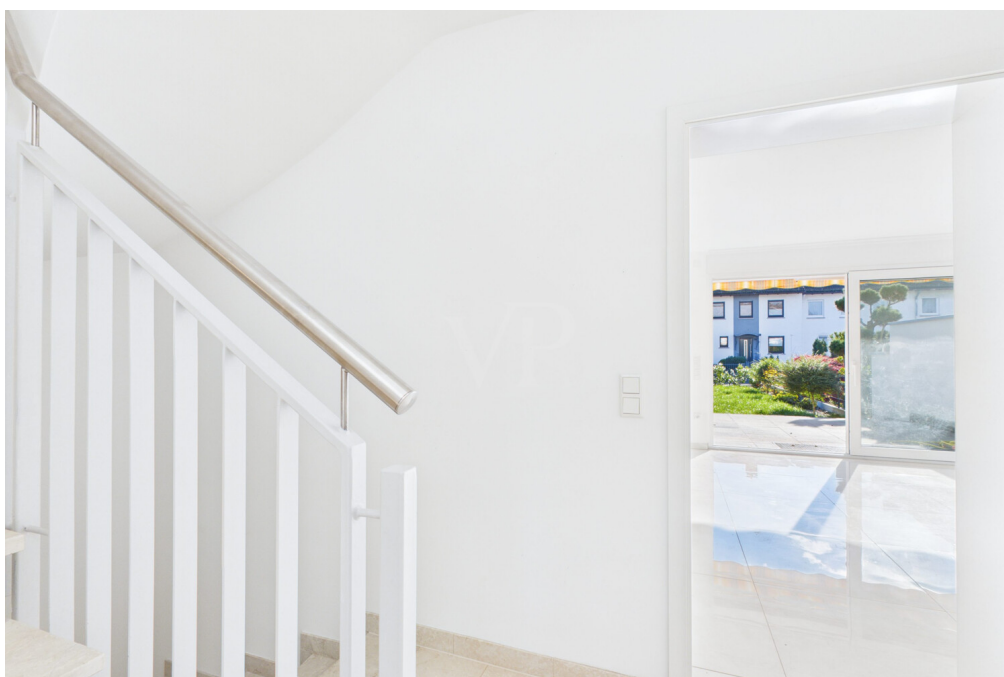
Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	57.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



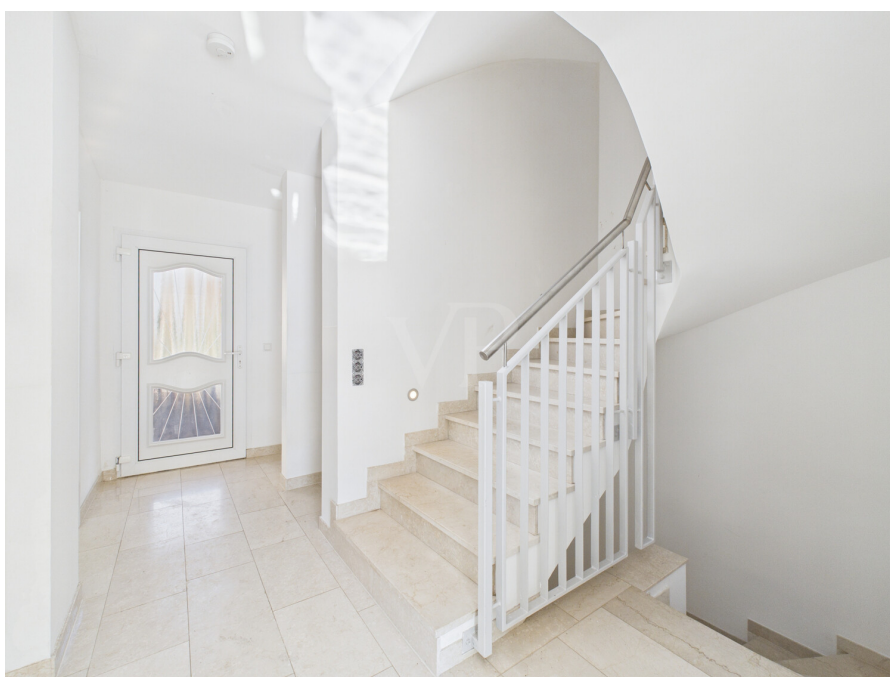
VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



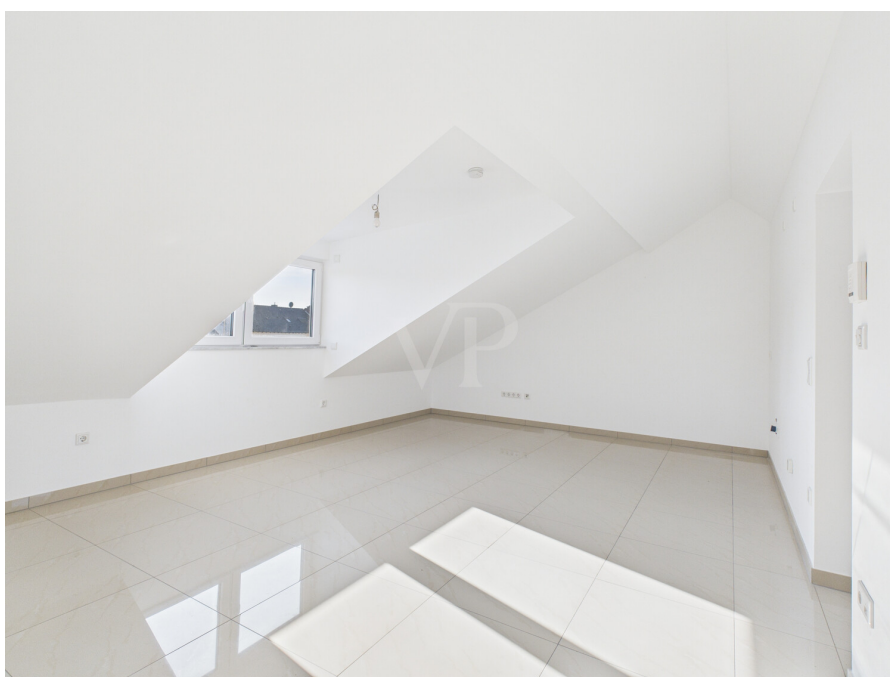
VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25007058 - 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.

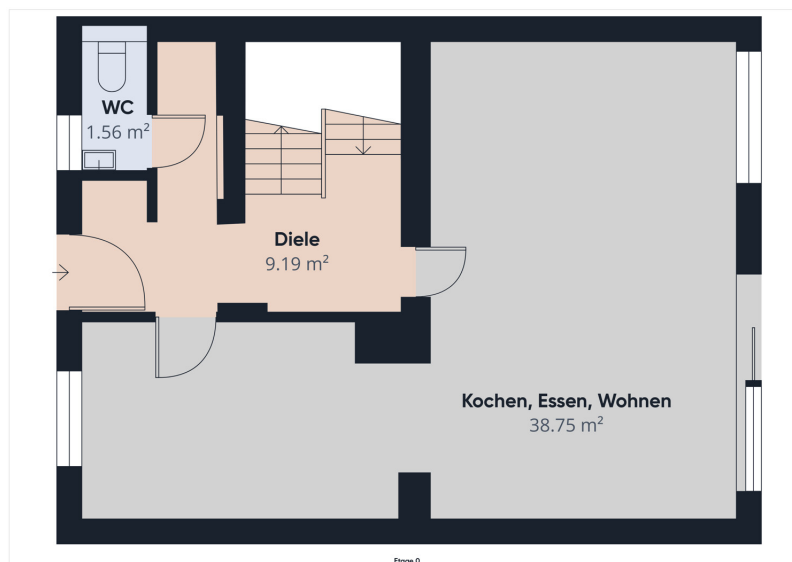
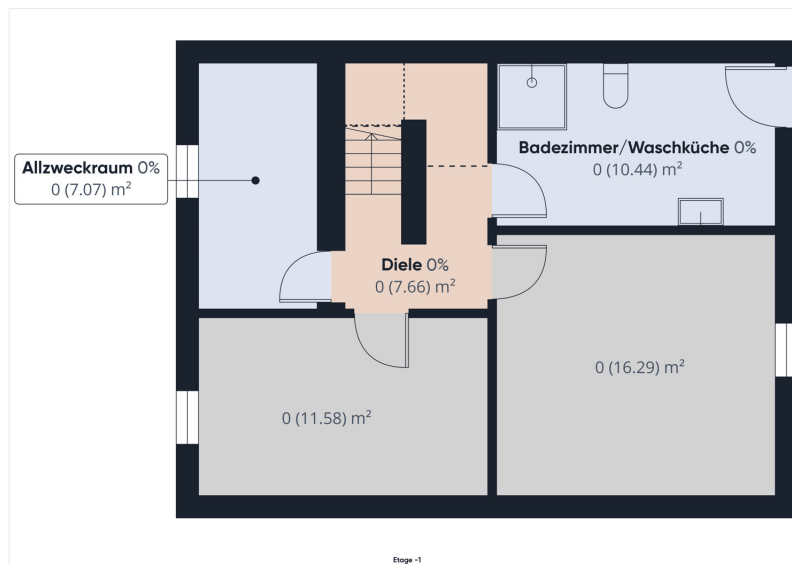
**500
EUR**

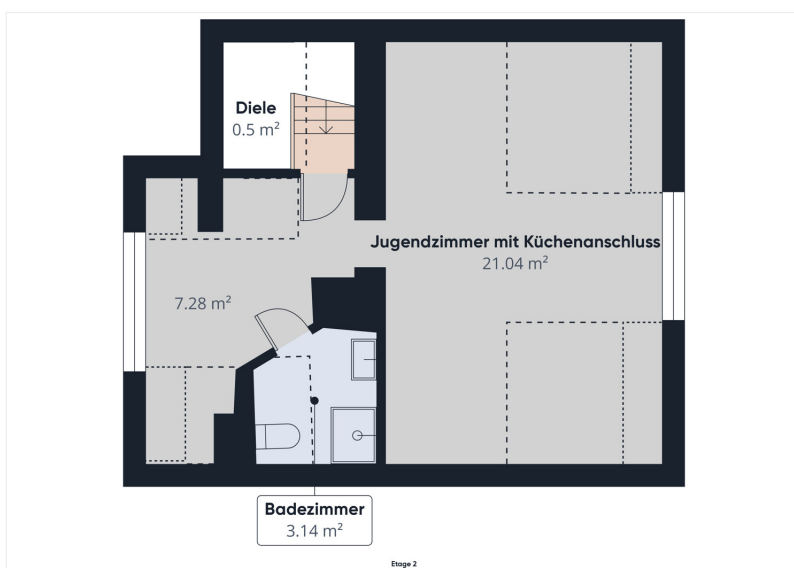
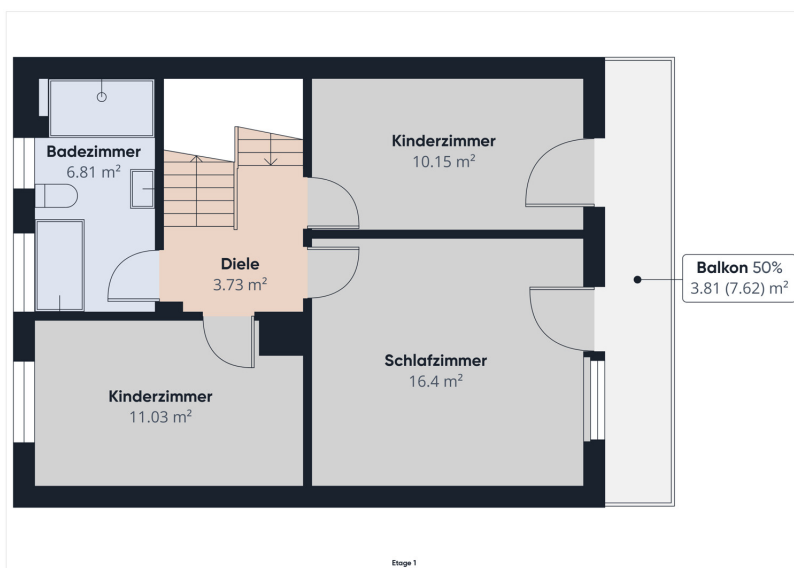
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában – egy jól karbantartott sorházban, amely minden kívánnivalót maga után hagy. Itt minden a lényeg: nincs felújítás, nincs gond – csak költözzön be és éljen. Körülbelül 133 m² lakóterületével ez a modernizált ház rengeteg helyet kínál az egész család számára. Az átfogó felújításoknak köszönhetően az ingatlan muszakilag és vizuálisan is makulátnak állapotban van: a tető, a szigetelés, a fűtés, az ablakok és a vízvezeték – mindent megújítottak. Önnek csak össze kell szerelnie a bútorokat. Öt világos szoba kínál helyet minden családtagnak – legyen szó gyerekszobáról, dolgozószobáról vagy vendégszobáról. A tágas nappali és étkező, közvetlen teraszkapcsolattal, a ház szívének alkotja: itt zajlik a családi élet – együtt esznek, nevetnek és pihennek. Az átalakított tetőtér további lakóteret biztosít barátságos légkörrel, ideális pihenőhelyként vagy kreatív térként. Két stílusosan kialakított fürdőszoba, valamint egy további modern zuhanyzó az alagsorban biztosítja, hogy senkinek se kelljen sorban állnia reggel. A földszinten és a tetőtérben padlófűtés gondoskodik a kellemes melegről, míg a háromrétegu üvegezésű ablakok nyugalmat és csendet biztosítanak. Különös vonzerő a fedett erkély elegáns üvegkorláttal – tökéletes a nap lezárására egy kávéval a napsütésben vagy egy pohár borral este. Az alacsony karbantartási igényű kert ideális a korlátozott idejű családok számára, akik mégis szeretnék egy kis természetközeli élményt. Egy garázs és két parkolóhely teszi teljessé a csomagot – praktikus, kényelmes, és közvetlenül a ház mellett található. Érdeklí, hogy többet megtudjon erről az ígéretes befektetésről, annak lehetőségeiről és bájáról? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Részletes felszereltség

- + 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.

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25007058 - 63801 Kleinostheim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25007058 - 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