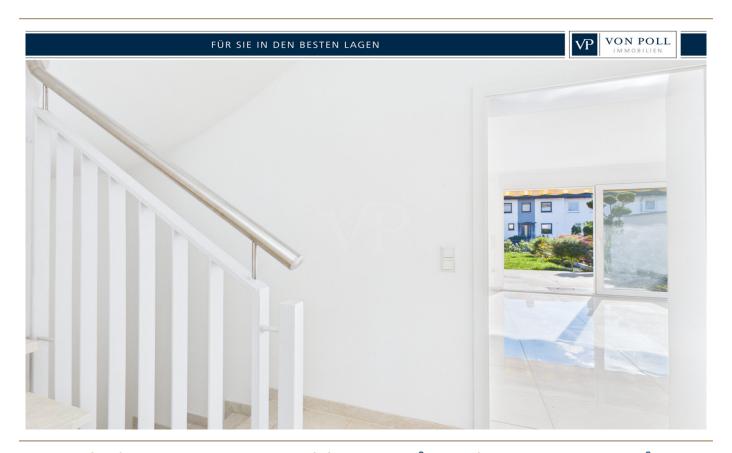


#### Kleinostheim

# Einziehen statt renovieren – modernes Wohnen zum Wohlfühlen

VP azonosító: 25007058



VÉTELÁR: 575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 133,39 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 247 m<sup>2</sup>



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



# Áttekintés

VP azonosító	25007058
Hasznos lakótér	ca. 133,39 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1973
Parkolási lehetoségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

575.000 EUR
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2020
Újszeru
Szilárd
ca. 53 m²
Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

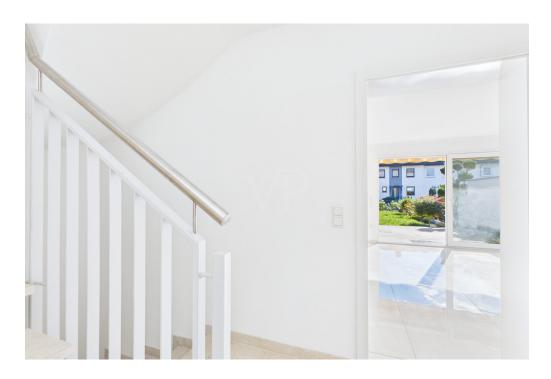


# Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.05.2034
Energiaforrás	Gáz

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



































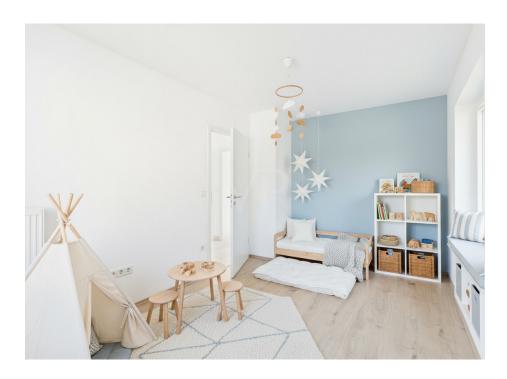














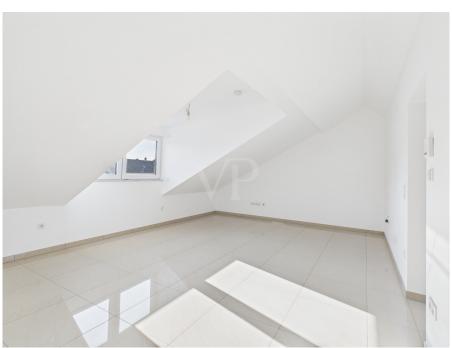
















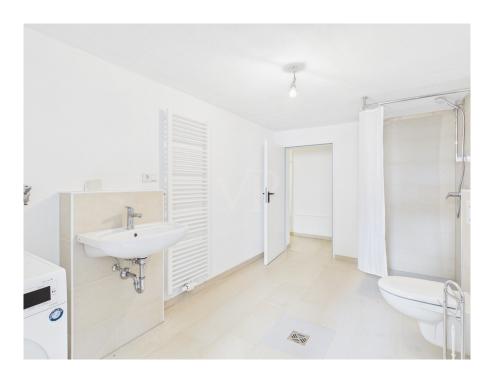








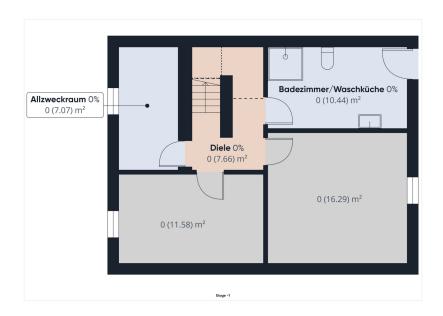


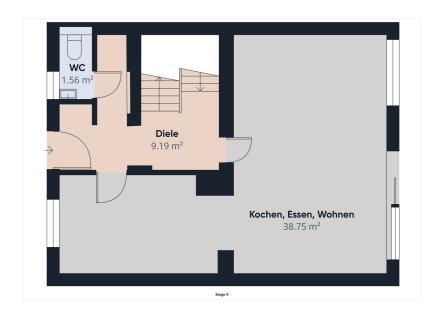






#### Alaprajzok









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



#### Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten Reihenmittelhaus, 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!



#### 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.



#### Minden a helyszínrol

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.



#### 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 It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



#### 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com