

Großostheim

TOP Rendite & vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für Anleger!

CODICE OGGETTO: 25007014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 442,82 m² • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 577 m²

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007014	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 442,82 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Vani	18	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	12	Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Bagni	6	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1955	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Superficie lorda	ca. 148 m ²
		Superficie affittabile	ca. 442 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	362.02 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

La proprietà



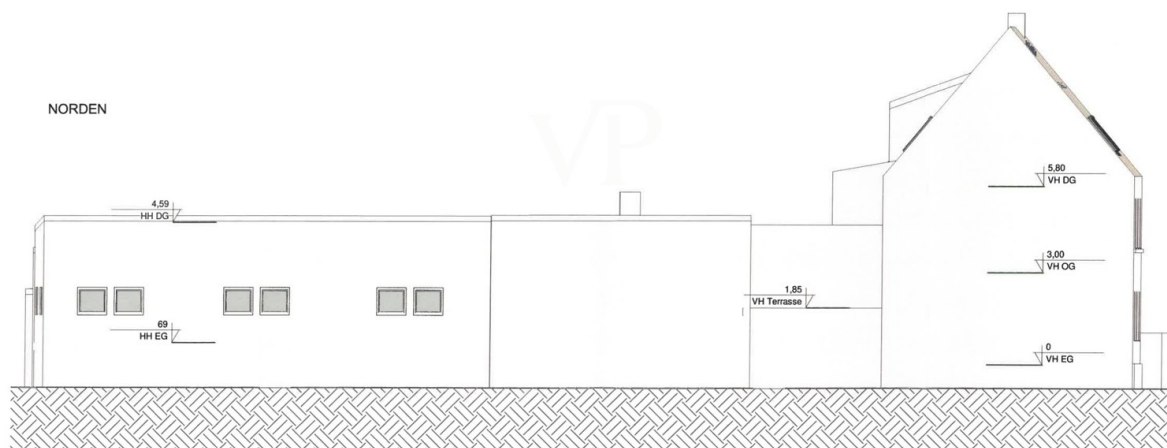
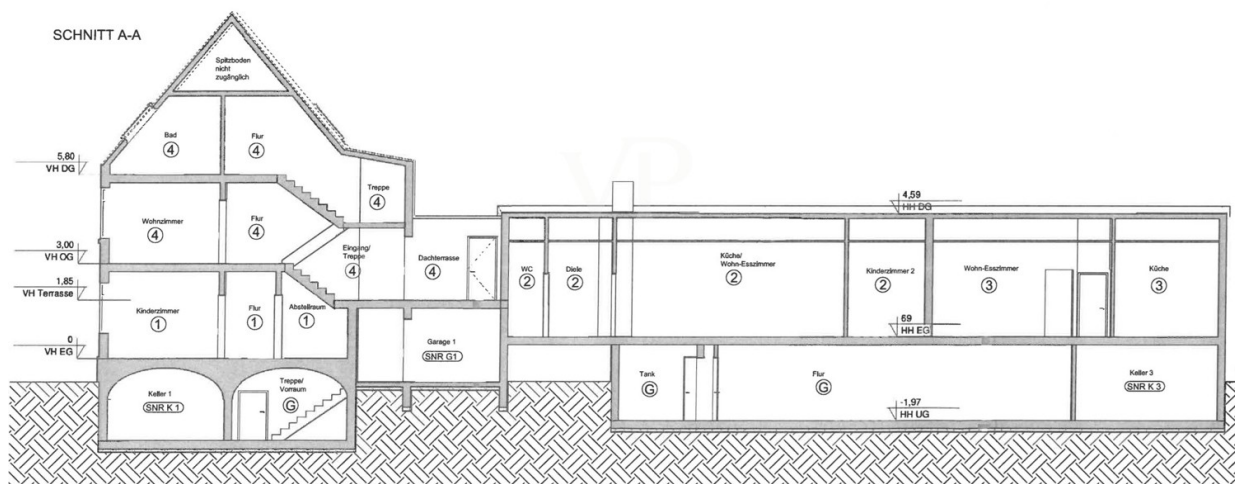
CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

La proprietà



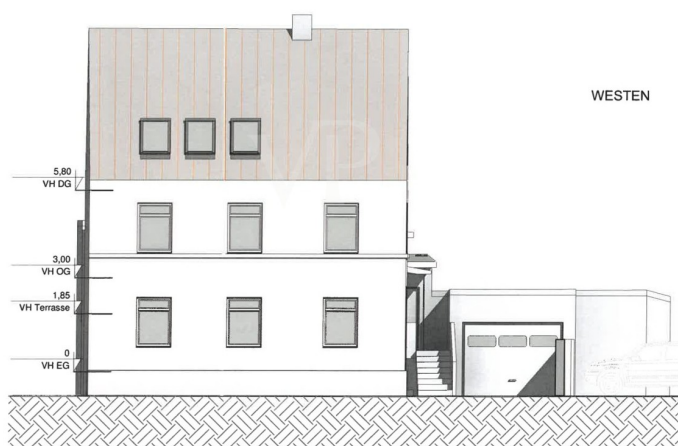
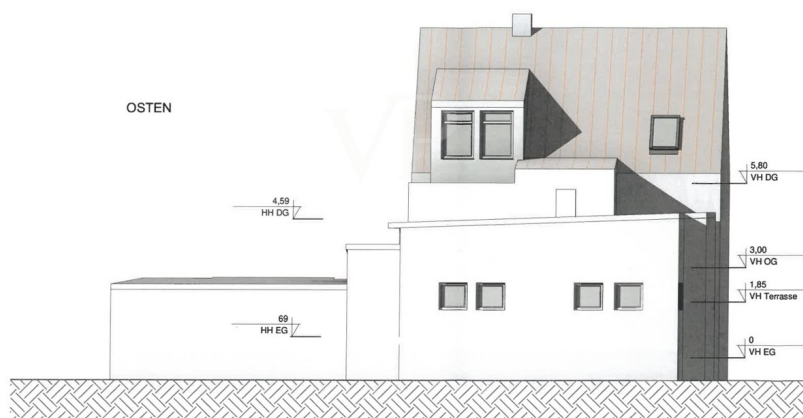
CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

La proprietà



**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.

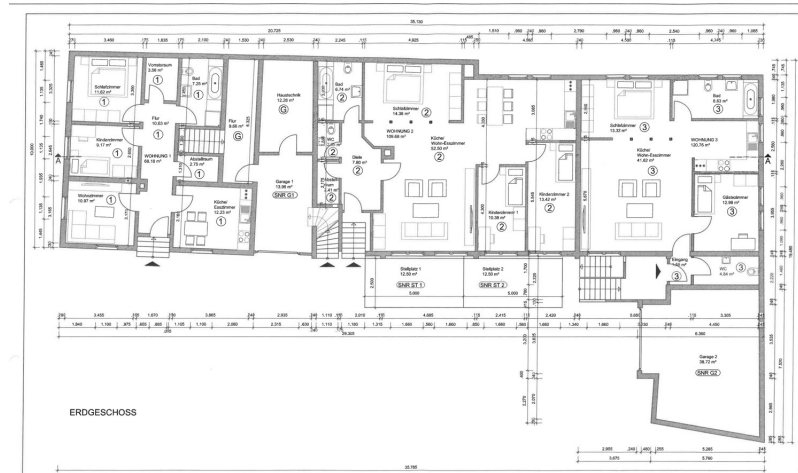
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein,
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude
ist doppelte Freude.

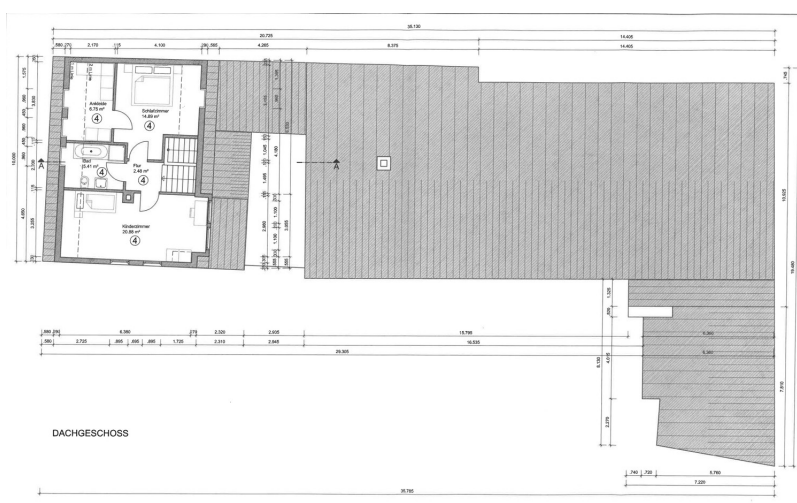
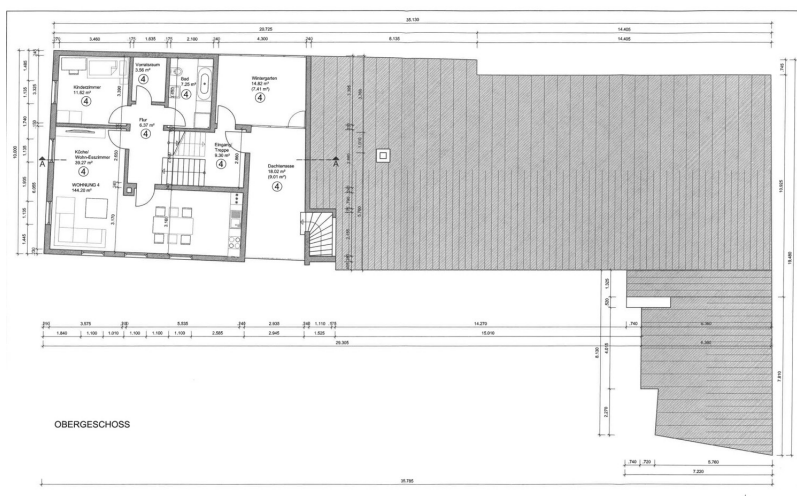
**500
EUR**

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.aschaffenburg

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

Una prima impressione

Dieses voll vermietete Mehrfamilienhaus mit ca. 440 m² Wohnfläche auf einem 577 m² großen Grundstück bietet mit einer Netto-Rendite über 5 % eine hervorragende Gelegenheit für Investoren. Mit insgesamt 18 Zimmern, darunter 12 Schlafzimmer und sechs Badezimmer, eignet sich die Immobilie ideal zur Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Dank durchdachter Raumaufteilung und großen Fensterflächen überzeugen die Räumlichkeiten mit Helligkeit und Flexibilität. Die beiden Zentralheizungen sorgen für eine zuverlässige Wärmeversorgung, während die solide Ausstattung eine gute Basis für individuelle Modernisierungen bietet. Besonders hervorzuheben ist das Erweiterungspotenzial: Für den Anbau mit Flachdach liegt bereits eine qualifizierte Architektenplanung zur Aufstockung mit Satteldach vor. Die Lage verbindet urbanen Komfort mit angenehmer Wohnqualität – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. 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!

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

Dettagli dei servizi

- + Grundstück 577 qm
- + Wohnfläche ca. 440 qm
- + vier Einheiten, davon eine mit zusätzlicher Einliegerwohnung
- + Aus- und Anbaupotential
- + XXL-Garage und zwei Außenstellplätze

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Zentrum Großostheims, einer beliebten Region im Großraum Aschaffenburg. Die örtliche Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, als auch der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Postfilialen, Fachgeschäfte und weiterführende Schulen befinden sich entweder direkt vor Ort oder im benachbarten Aschaffenburg. Für Hobbys- und Freizeitaktivitäten wird in Großostheim und in den umliegenden Ortschaften gut gesorgt. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Handball, Skaten, Beachsportanlagen, Grill- und Spielplätze, Familiensportpark, Bogenschießen, Kartbahn, Waldschwimmbad und Freibad, sowie vielfältige Spielplätze stehen zahlreich zur Verfügung. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B496, ist die Autobahn A3 in Richtung Frankfurt und Würzburg, sowie die A45 in Richtung Gießen in nur wenigen Minuten zu erreichen. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten. In Großostheim und Umgebung werden Sie öfter den Begriff "Bachgau" antreffen. Er bezeichnet die Lokalregion im Südwesten Aschaffenburgs. Auf sehr fruchtbaren Böden hat sich hier über Jahrhunderte eine erntereiche Landwirtschaft und in Folge dieser eine vielschichtige Handwerkerschaft entwickelt - kurzum eine wohlhabende Region.

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 362.02 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODICE OGGETTO: 25007014 - 63762 Großostheim

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com