

Kleinostheim

# Affascinante proprietà con potenziale e anima

*Codice oggetto: 25007027*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.040 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

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

Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007027
Superficie netta	ca. 243 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	3 x Garage

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	191.88 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983



Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## 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.

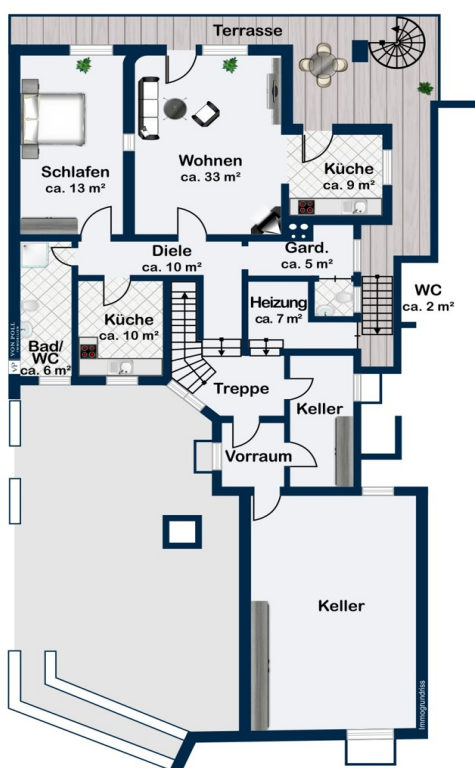
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

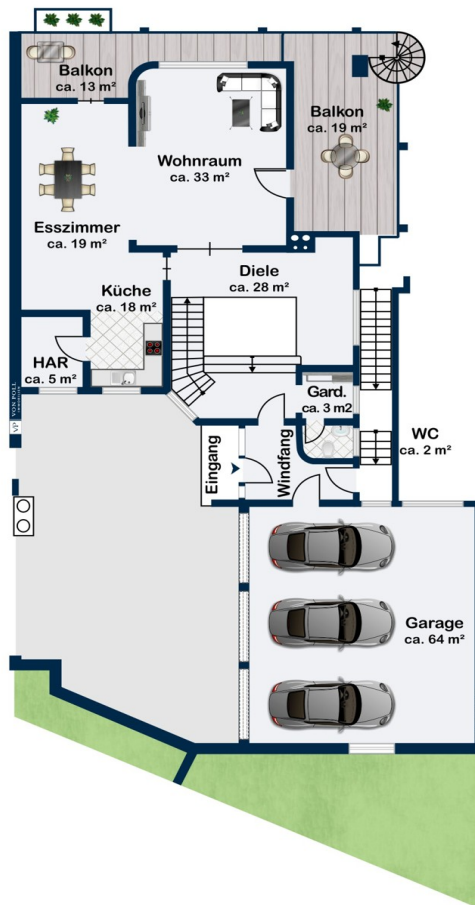
Von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.de/aschaffenburg

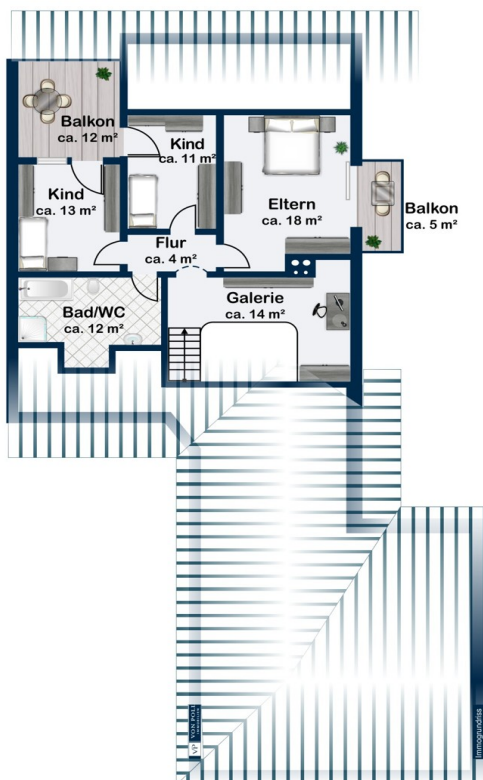
Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## 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: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Una prima impressione

Spaziosa, affascinante e ricca di possibilità: questa proprietà offre circa 243 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 1.040 m<sup>2</sup>, ideale per chi cerca spazio per idee e individualità. La casa colpisce per la sua architettura ampia e luminosa, un invitante ingresso con soppalco e stufa in maiolica e una zona giorno e pranzo open space con vista sul verde circostante. Un appartamento indipendente con ingresso separato offre ulteriori possibilità, che si tratti di ospiti, famiglia o di un ufficio a casa. L'ampio giardino attende il vostro tocco personale: dalla terrazza solarium alla piscina, tutto è possibile. Una posizione tranquilla con infrastrutture eccellenti: una casa con carattere e potenziale, in attesa di individui visionari. Dopo le fotografie originali, vi mostreremo, utilizzando visualizzazioni generate dall'intelligenza artificiale, come alcune modernizzazioni semplici ed economiche possano liberare il pieno potenziale della casa: idee che avranno un impatto significativo e forniranno ispirazione per il vostro progetto. Interessati a saperne di più su questo promettente investimento con il suo potenziale e il suo fascino? Il team von Poll di Aschaffenburg non vede l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim**

## Tutto sulla posizione

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.



Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 191.88 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Partner di contatto

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)