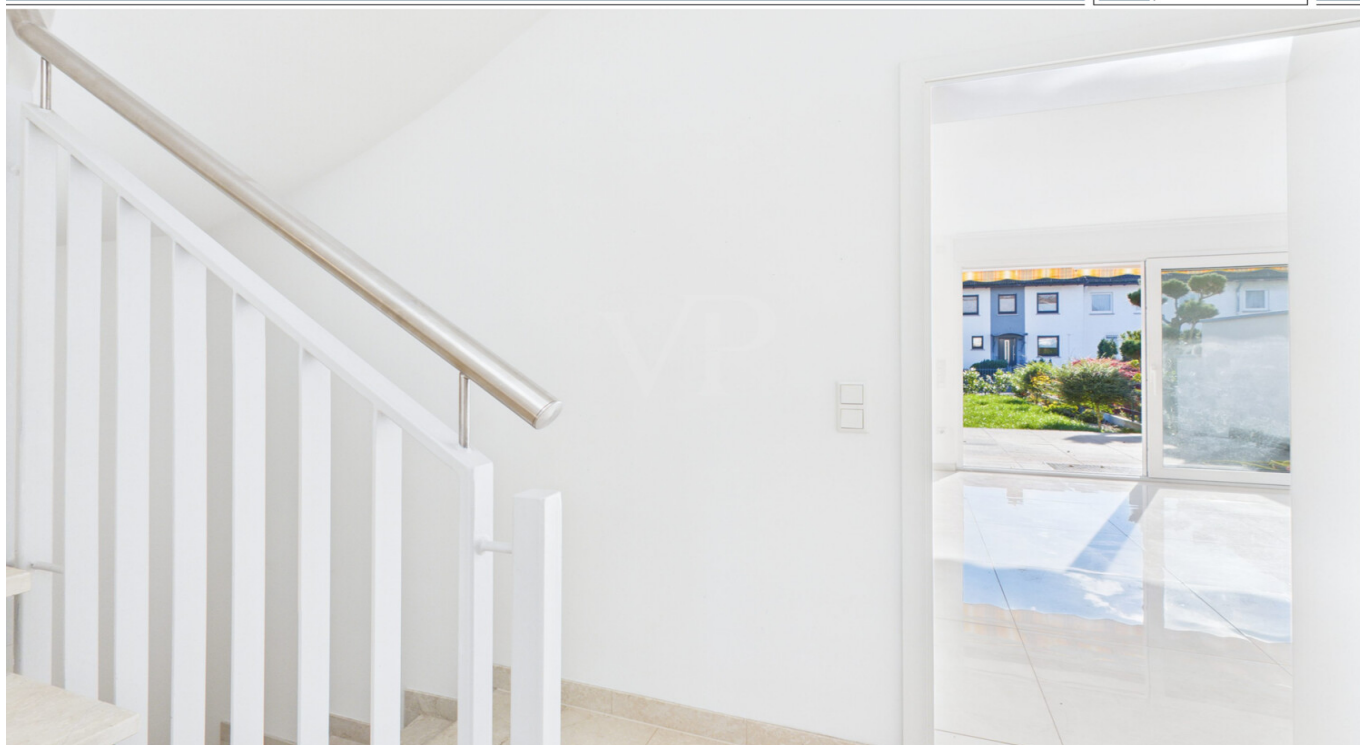


Kleinostheim

Traslocare anziché ristrutturare: vivere in modo moderno per il benessere

Codice oggetto: 25007058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133,39 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 247 m²

Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

- 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25007058
Superficie netta	ca. 133,39 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	57.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	06.05.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



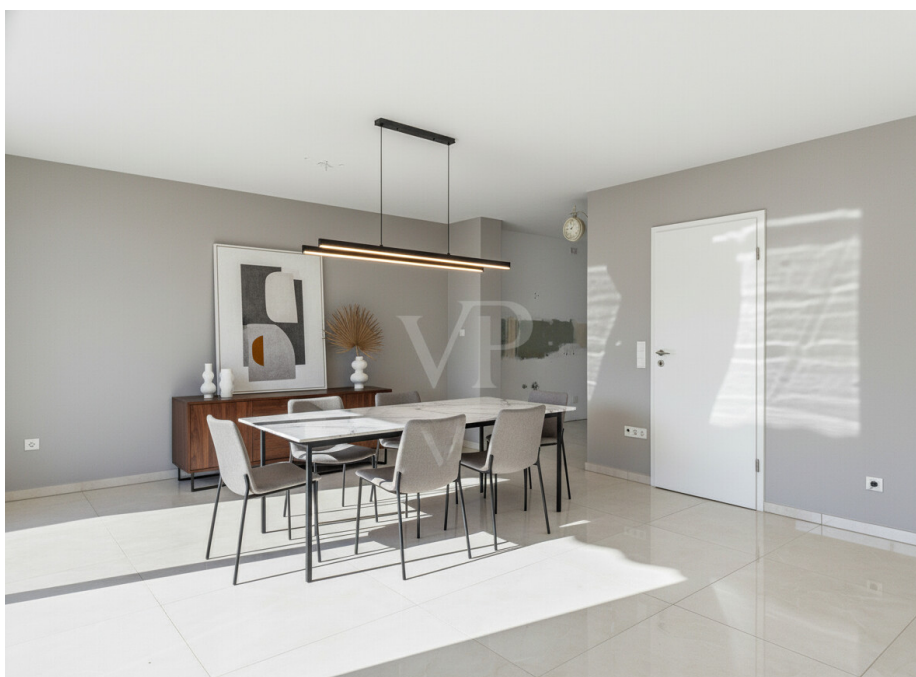
Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



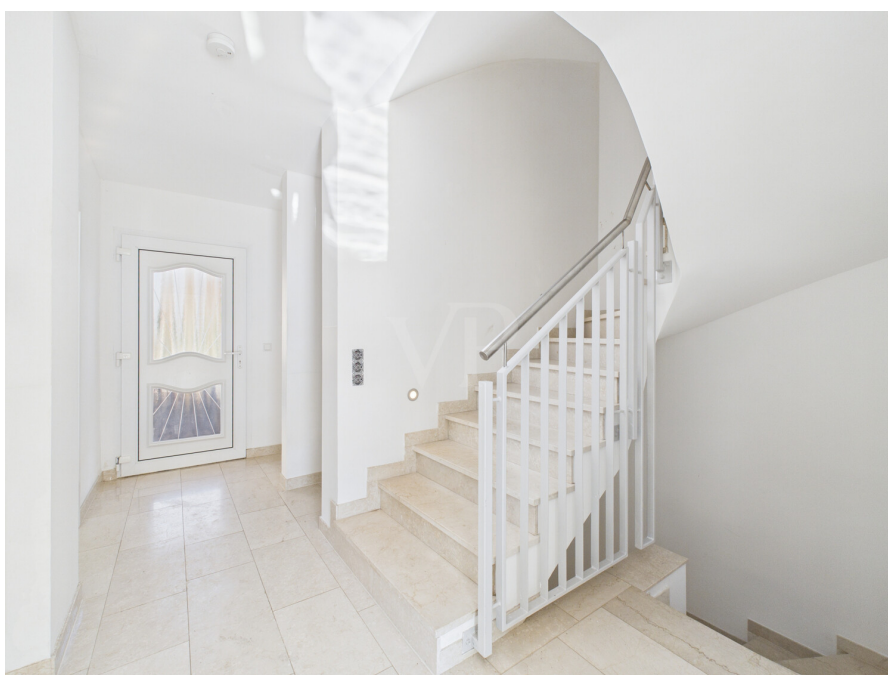
Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



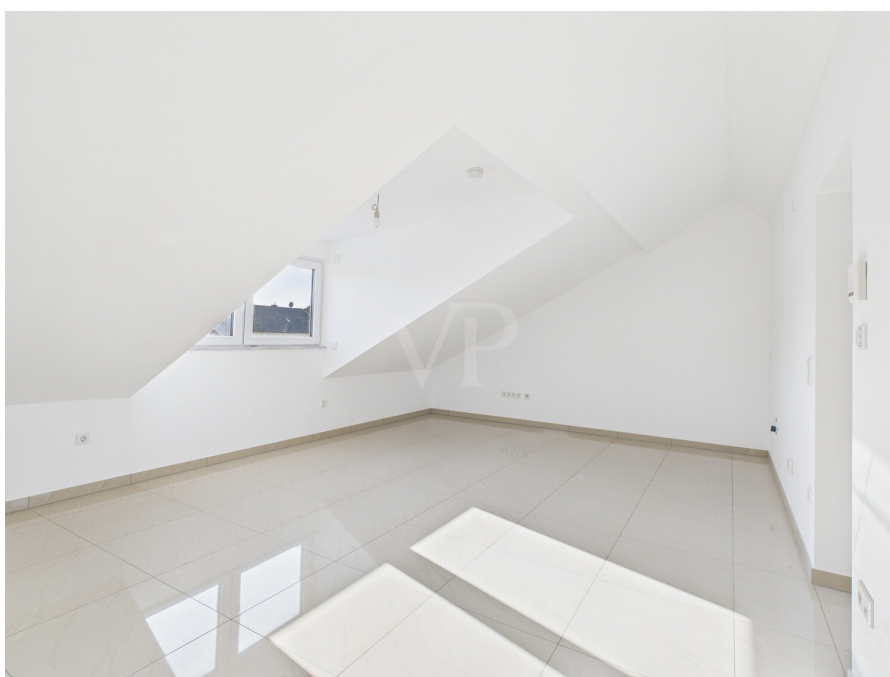
Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

La proprietà



Codice oggetto: 25007058 - 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.

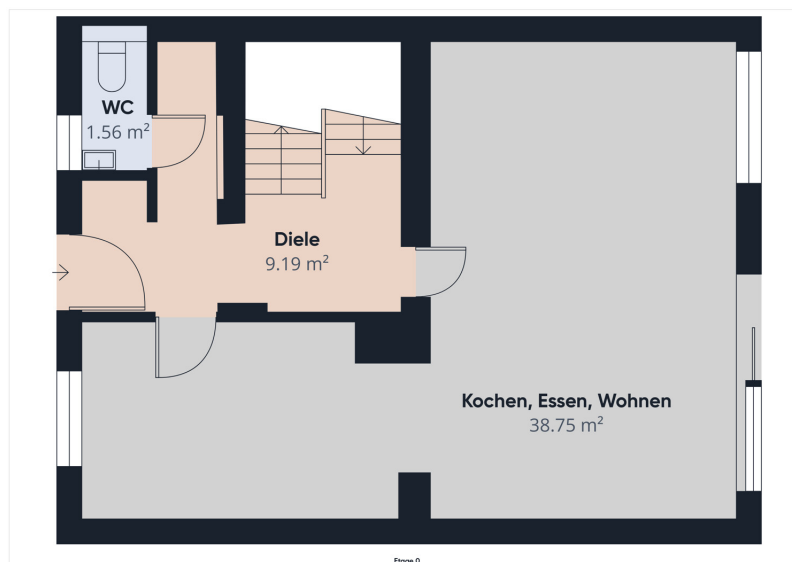
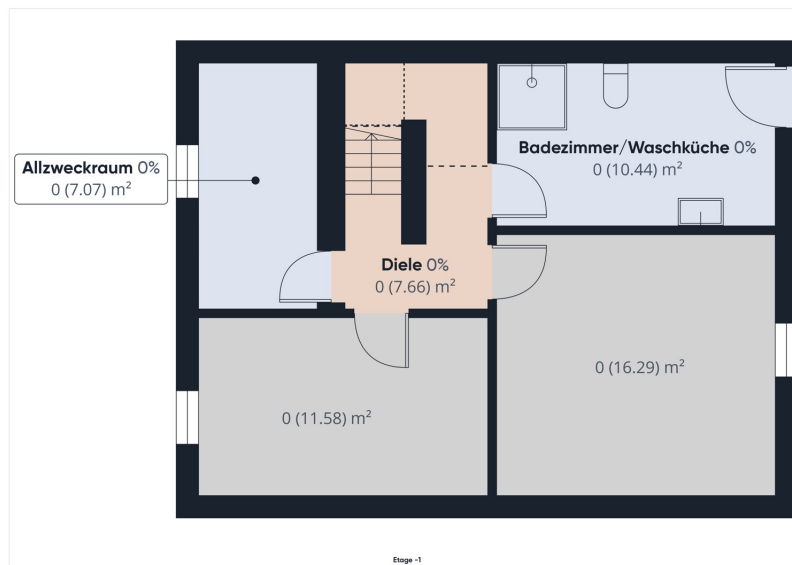
**500
EUR**

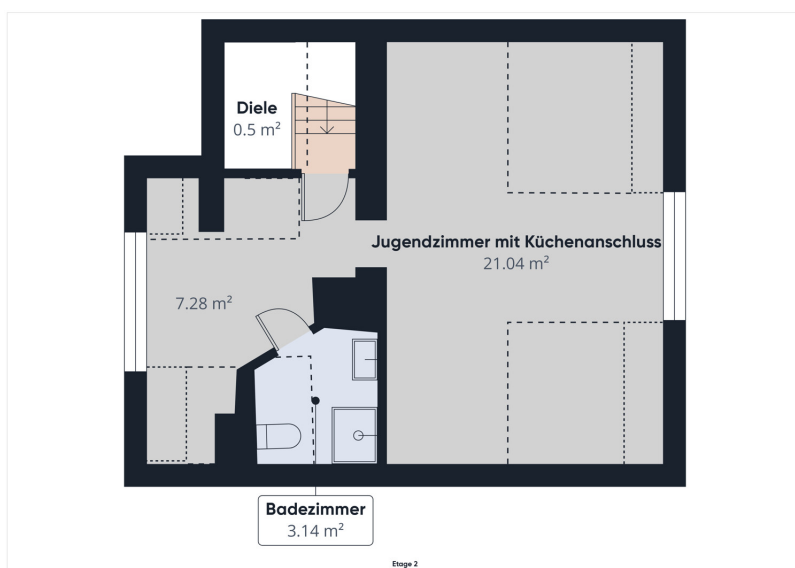
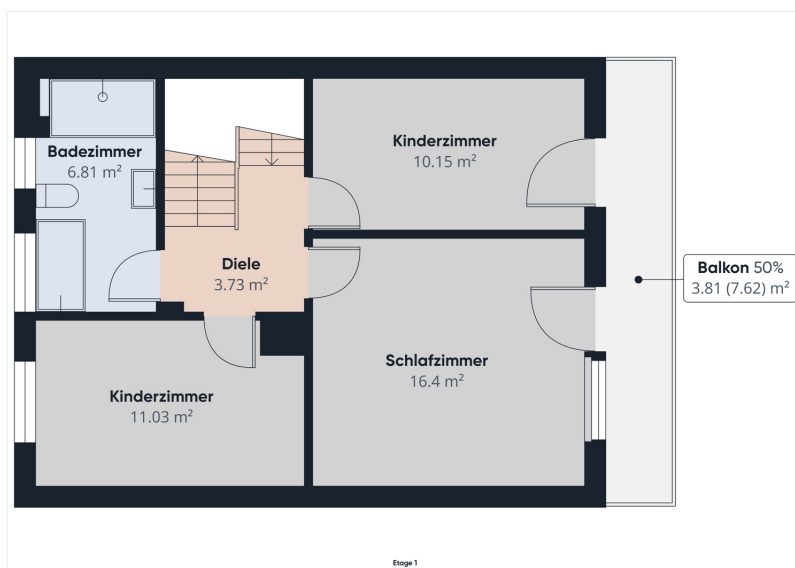
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

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

Codice oggetto: 25007058 - 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa: una casa a schiera ben tenuta che non lascia nulla a desiderare. Qui, tutto è possibile: nessuna ristrutturazione, nessuna seccatura: basta traslocare e vivere. Con circa 133 m² di superficie abitabile, questa casa modernizzata offre ampio spazio per tutta la famiglia. Grazie a una ristrutturazione completa, l'immobile è in perfette condizioni, sia dal punto di vista tecnico che estetico: tetto, isolamento, riscaldamento, finestre e impianto idraulico: tutto è stato rinnovato. Non vi resta che montare i mobili. Cinque stanze luminose offrono spazio per ogni membro della famiglia, che si tratti di una cameretta per bambini, di uno studio o di una camera per gli ospiti. L'ampio soggiorno e la sala da pranzo con accesso diretto alla terrazza costituiscono il cuore della casa: è qui che si svolge la vita familiare: mangiare, ridere e rilassarsi insieme. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio abitativo con un'atmosfera accogliente, ideale come rifugio o spazio creativo. Due bagni dal design elegante e un ulteriore moderno bagno con doccia nel seminterrato garantiscono che nessuno debba fare la fila al mattino. Il riscaldamento a pavimento al piano terra e in mansarda garantisce un piacevole tepore, mentre le finestre con tripli vetri garantiscono tranquillità e silenzio. Un punto forte è il balcone coperto con l'elegante ringhiera in vetro, perfetto per concludere la giornata con un caffè al sole o un bicchiere di vino la sera. Il giardino, di facile manutenzione, è ideale per le famiglie che hanno poco tempo a disposizione ma desiderano comunque un angolo di natura. Un garage e due posti auto completano il pacchetto: pratici, comodi e situati proprio accanto alla casa. Siete 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 contattarvi!

Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Dettagli dei servizi

- + 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.

Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25007058 - 63801 Kleinostheim

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25007058 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com