

Großostheim

Viel Raum zur Verwirklichung und für Ihre Familie

Codice oggetto: 26007053



PREZZO D'ACQUISTO: 690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237,61 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 895 m²

Codice oggetto: 26007053 - 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: 26007053 - 63762 Großostheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26007053
Superficie netta	ca. 237,61 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	690.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Svuotato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	167.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

La proprietà



Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

La proprietà



Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

La proprietà



Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

La proprietà



Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

La proprietà



Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

La proprietà



Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

La proprietà



Codice oggetto: 26007053 - 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.



Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

Planimetrie

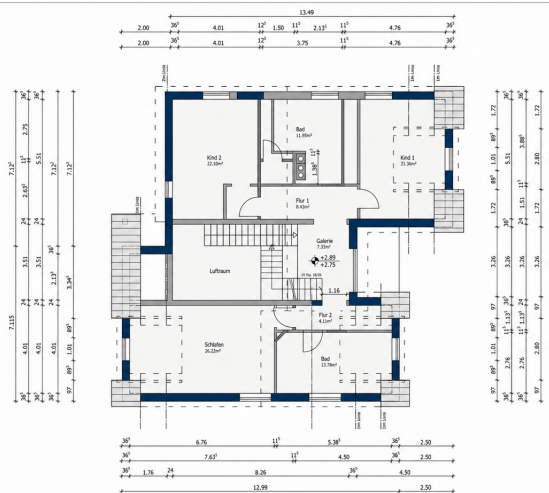
St. Kriegenreiter Grundrisse - ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

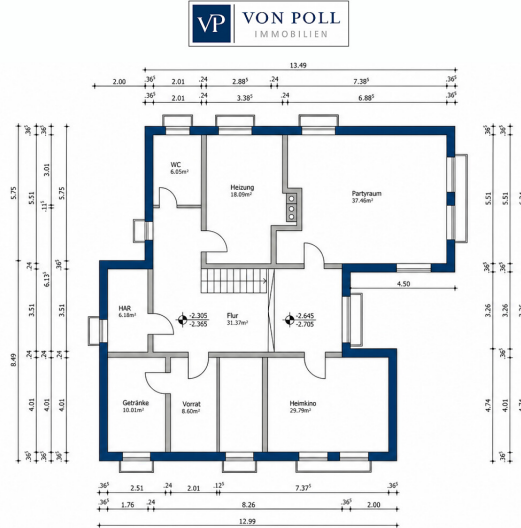


St. Kriegenreiter Grundrisse - ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen.

VP VON POLL
IMMOBILIEN



❗ KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26007053 - 63762 Großostheim

Una prima impressione

Großzügigkeit ist hier kein Versprechen, sondern bereits spürbare Realität: Auf rund 237 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 896 m² entsteht ein Einfamilienhaus mit einer seltenen Freiheit im Inneren.

Das Anwesen aus dem Jahr 1984 wurde vor Kurzem entkernt, und ist der ideale Boden für eine neue Handschrift.

Im Inneren wurden bereits wichtige Voraussetzungen für ein modernes Raumkonzept geschaffen. Räume sind geöffnet, Stahlträger eingebaut und die künftige Großzügigkeit somit baulich vorbereitet. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das offene Wohngefühl. Durchdachte Grundrisse ermöglichen eine klare Aufteilung von Wohnen, Rückzug und Alltag.

Auch das Kellergeschoss bietet außergewöhnlich viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Abstell- und Funktionsflächen befindet sich hier unter anderem eine eigene Hausbar, die dem Untergeschoss einen besonderen Freizeitwert verleiht.

Es sind drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer vorgesehen.

Eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Freiplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Auch eine neue Drainage wurde bereits ausgeführt und trägt zur langfristigen Sicherung der Immobilie bei.

So präsentiert sich das Haus als starke Grundlage für ein hochwertiges Zuhause mit viel Fläche, Charakter, durchdachter Architektur und außergewöhnlicher Gestaltungsfreiheit.

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: 26007053 - 63762 Großostheim

Dettagli dei servizi

- + 237 m² Wohnfläche auf großzügigem 896 m² Grundstück
- + entkerntes Anwesen von 1984 – ideale Basis für eine individuelle Neugestaltung
- + offenes Raumkonzept bereits baulich vorbereitet, inklusive Stahlträgern und geöffneten Räumen
- + bodentiefe Fenster für viel Tageslicht und ein großzügiges Wohngefühl
- + 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer vorgesehen
- + großzügiges Kellergeschoss mit vielseitigen Nutzflächen und eigener Hausbar
- + Doppelgarage + 2 Stellplätze, ergänzt durch eine bereits erneuerte Drainage usw.

Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

Tutto sulla posizione

Großostheim im Landkreis Aschaffenburg besticht als ein stabiler und gehobener Vorort mit einem familienfreundlichen Wohnprofil und einer ausgezeichneten regionalen Anbindung. Die Stadt vereint eine angenehme Größe mit rund 16.000 Einwohnern und eine ausgewogene Altersstruktur, die ein harmonisches Miteinander fördert. Dank der Nähe zur B469 sowie dem Verkehrslandeplatz Aschaffenburg-Großostheim profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftszentren, während die lokale Infrastruktur mit einem vielfältigen Angebot aus Handel, Handwerk und Dienstleistung für eine hohe Lebensqualität sorgt. Großostheim bietet somit eine sichere und beständige Umgebung, die besonders für Familien ein attraktives Zuhause darstellt.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein wahres Paradies für Familien, die Wert auf eine sichere und gemeinschaftliche Atmosphäre legen. Zahlreiche Spielplätze, die bereits in wenigen Gehminuten erreichbar sind, laden Kinder zum unbeschwerten Spielen und Toben ein. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen und gemeinsam Zeit an der frischen Luft zu verbringen. Das nahegelegene Jugendzentrum Großostheim sowie das Haus der Begegnung bieten darüber hinaus abwechslungsreiche Freizeit- und Kulturangebote, die das Gemeinschaftsleben bereichern und generationenübergreifende Begegnungen fördern.

Für Familien mit Kindern ist das Bildungsangebot in Großostheim besonders hervorzuheben: Kindergärten wie das Kinderhaus Zaubergarten sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und Mittelschulen in einem Radius von rund zehn bis fünfzehn Gehminuten liegen. Diese kurzen Wege ermöglichen einen stressfreien Alltag und geben Eltern die Sicherheit, dass ihre Kinder in einer vertrauten und gut erreichbaren Umgebung bestens betreut und gefördert werden. Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch eine Vielzahl an Apotheken, Ärzten und Zahnarztpraxen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und somit eine umfassende gesundheitliche Versorgung gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Lidl sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar und runden das Angebot für den täglichen Bedarf ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen, beispielsweise am Marktplatz in nur fünf Minuten Fußweg, sehr gut gewährleistet.

In Großostheim finden Familien ein sicheres, harmonisches und lebendiges Umfeld, das mit seiner ausgewogenen Infrastruktur und dem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot ideale Voraussetzungen für ein glückliches und sorgenfreies Familienleben schafft. Hier lässt sich die Zukunft mit Vertrauen und Freude gestalten.

Codice oggetto: 26007053 - 63762 Großostheim

Ulteriori informazioni

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: 26007053 - 63762 Großostheim

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