

Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

# Exklusives Wohnen und solide Mieteinnahmen im Paket

Número da propriedade: 24007022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREÇO DE COMPRA: 2.460.000 EUR • ÁREA: ca. 765 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 19 • ÁREA DO TERRENO: 1.348 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	24007022	Preço de compra	2.460.000 EUR
Área	ca. 765 m <sup>2</sup>	Tipo de construção	Sólido
Quartos	19	Área útil	ca. 171 m <sup>2</sup>
Casas de banho	8	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1928		
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem		

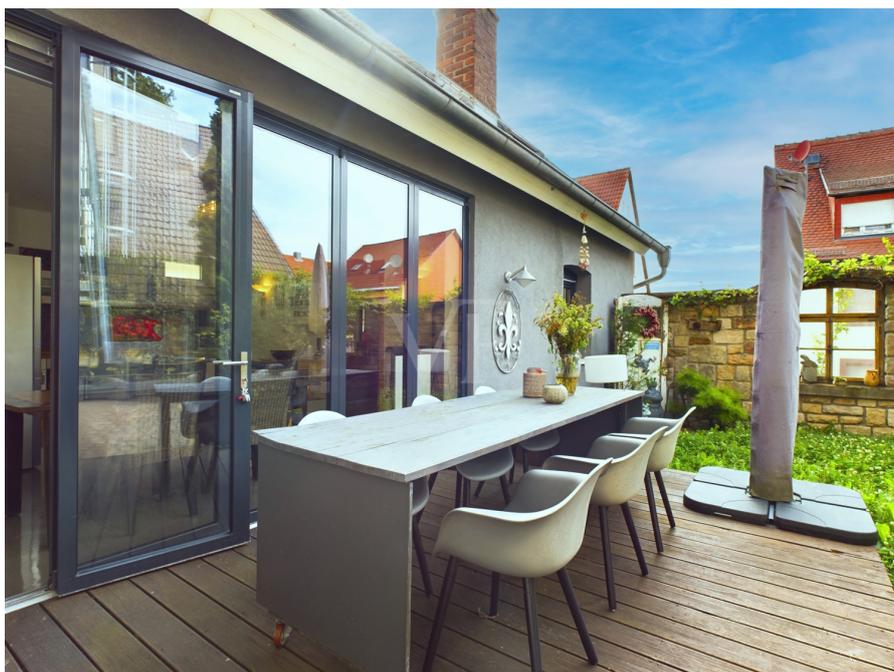
Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	119.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	31.01.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1928

Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



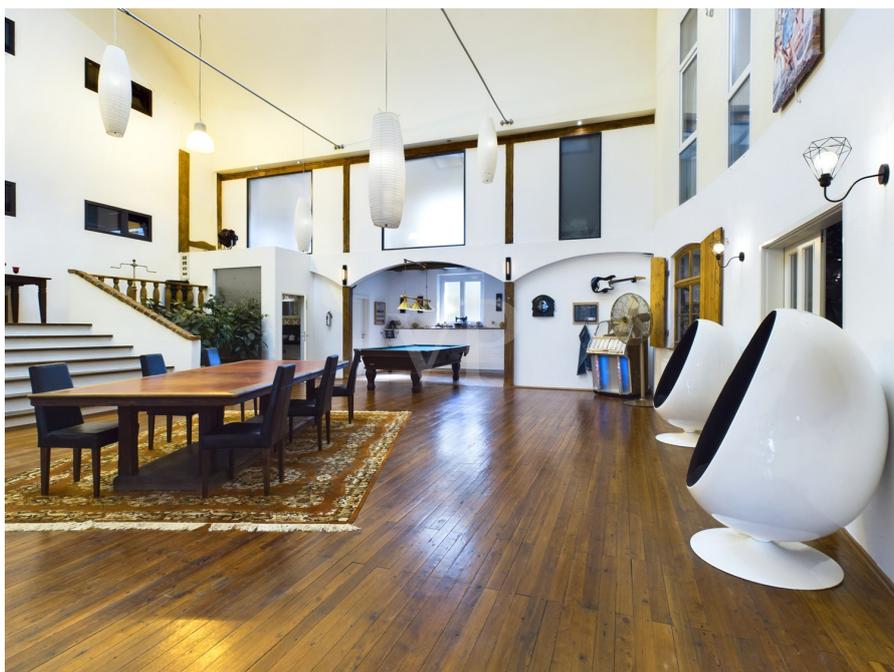
Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



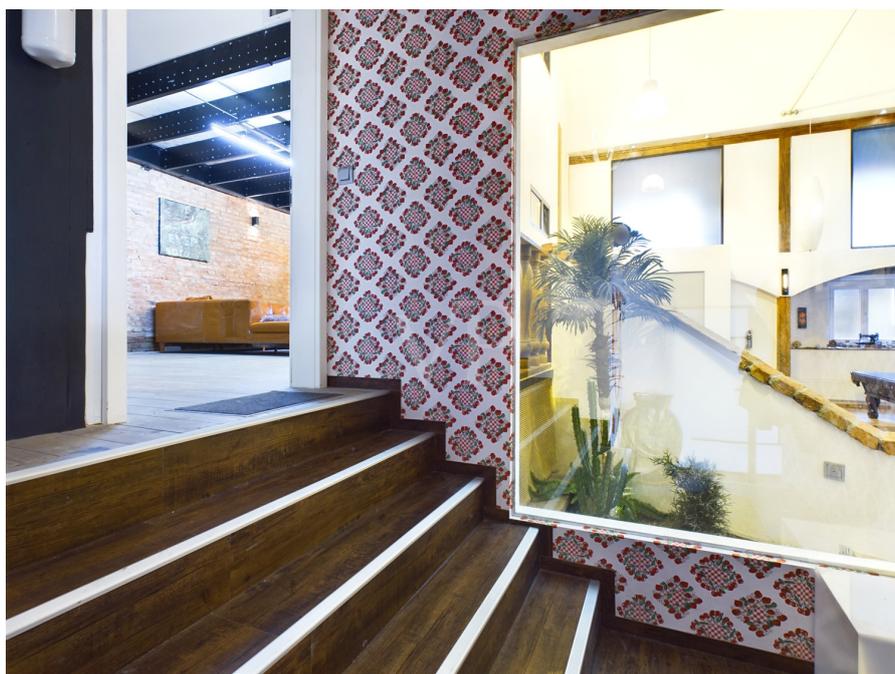
Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Uma primeira impressão

Eines wie Keines... ..dürfte diesem historischen Ensemble im unterfränkischen Teil des Rhein-Main-Gebietes zumindest annähernd gerecht werden. Im Zentrum des aus einem Haupthaus und zwei Nebengebäuden bestehenden Ensembles befindet sich ein schöner Innenhof mit altem Baumbestand und ausreichend Parkmöglichkeiten. Das Haupthaus welches noch heute seine ursprüngliche Nutzung als Tanzsaal und Diskothek erkennen lässt, ist eine wahre Freude für Individualisten, Kreative und Liebhaber von Freiräumen. Auf zwei Ebenen mit viel Liebe zum Detail angelegt, bietet es auf knapp 500 qm gleich mehrere Wohnbereiche mit separaten Küchen und Bädern. Neben diesem persönlichem Kreativ-Raum finden sich auf dem Gelände noch fünf vermietet Einheiten, welche inklusive Einspeisevergütung der ebenfalls vorhandenen PV-Anlage einen jährlichen Ertrag von rund 50.000 EUR erwirtschaften. Die Liegenschaft wurde 2003 ersten größeren Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen, und 2020 nochmals vom aktuellen Eigentümer mit viel Liebe zum Detail optischen und technisch auf den letzten Stand gebracht. 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!

Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Detalhes do equipamento

- + ein Objekt in welchem man den Atem der Geschichte live erleben kann
- + exklusive Ausstattung aller sechs Einheiten
- + gute Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet
- + Leben auf knapp 500 qm
- + zusätzlich laufende Mieterträge aus 5 vermieteten Einheiten usvm.

Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in Großostheim-Pflaumheim, 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.

Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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