

Kleinostheim

## Charmantes Anwesen mit Perspektive und Seele

*Número da propriedade: 25007027*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 243 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.040 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25007027	Preço de compra	950.000 EUR
Área	ca. 243 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8		
Quartos	6		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1983	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	3 x Garagem	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	191.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.06.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

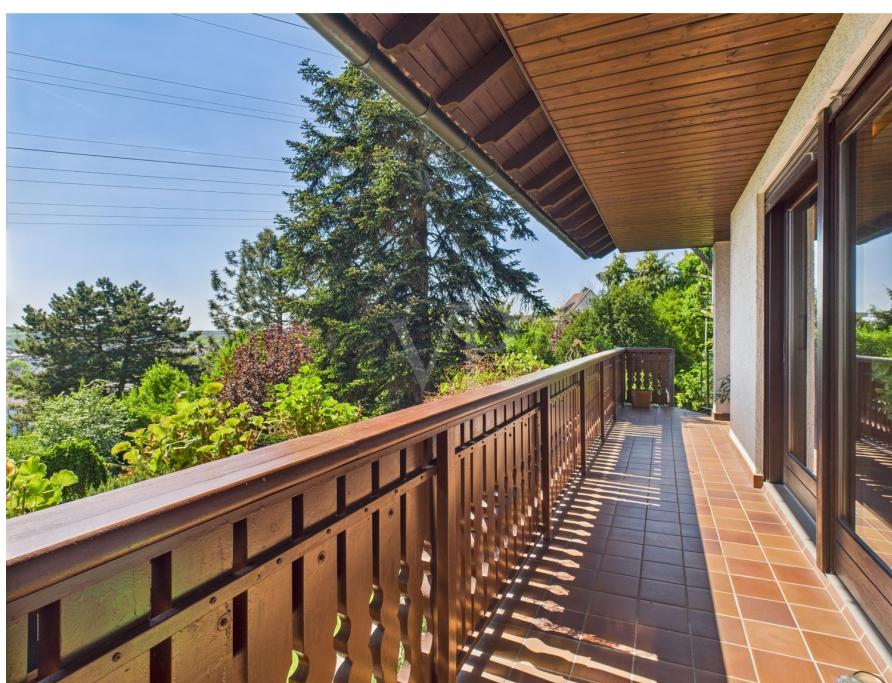
Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



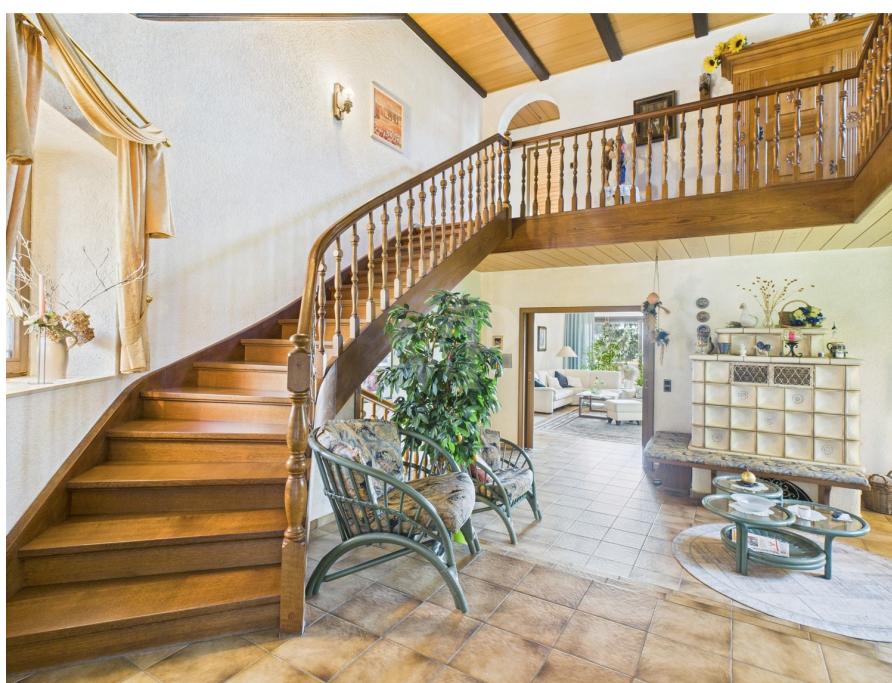
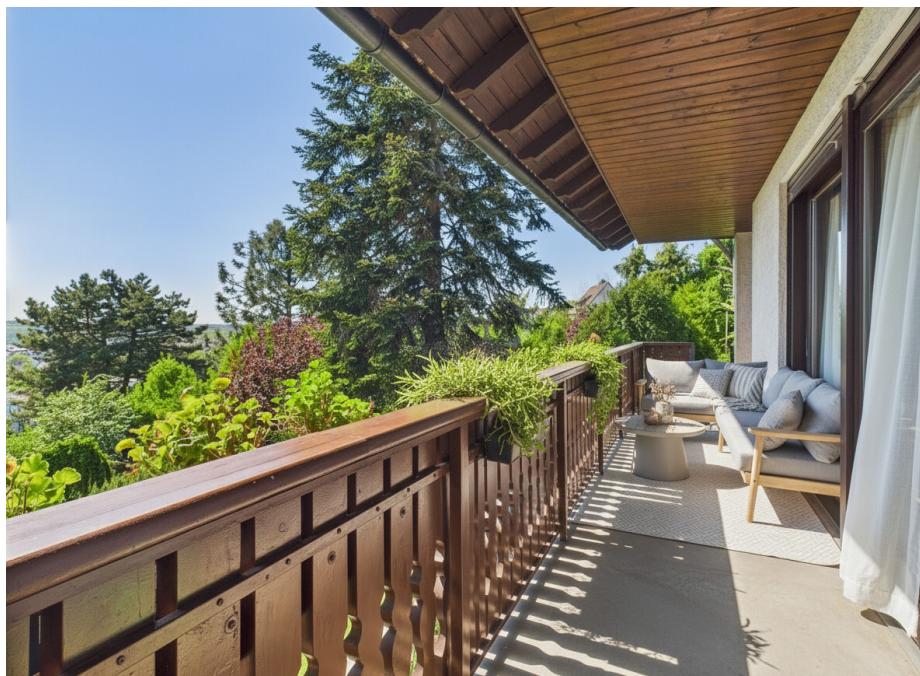
Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



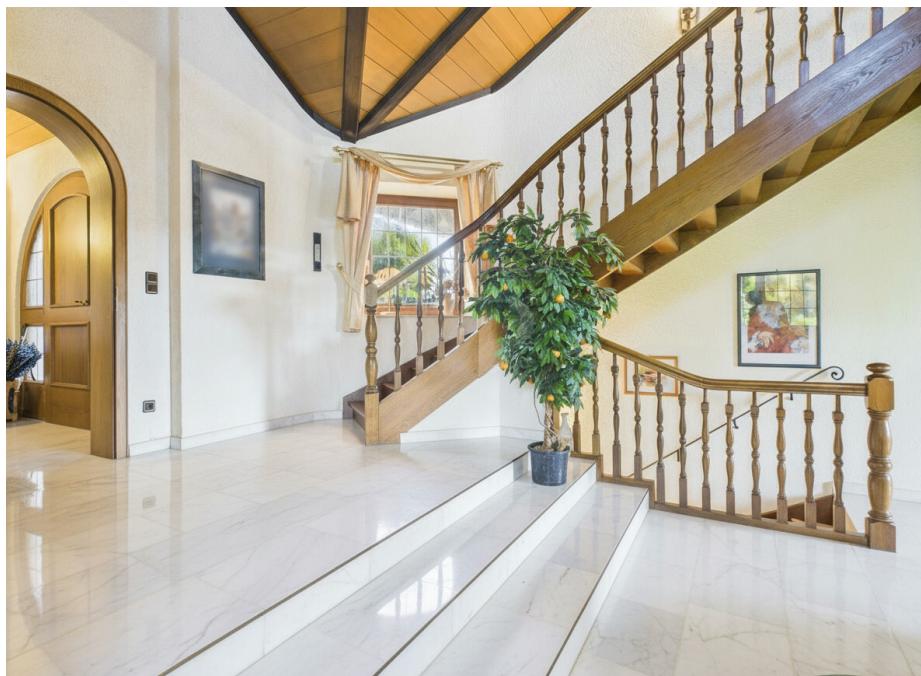
Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



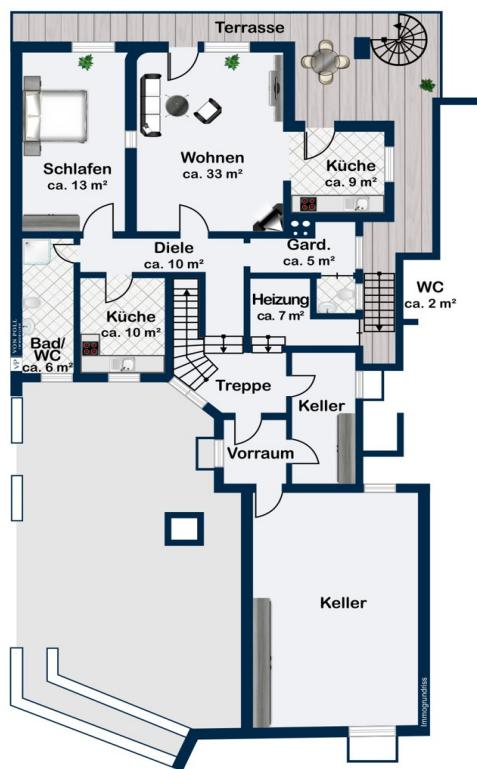
Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

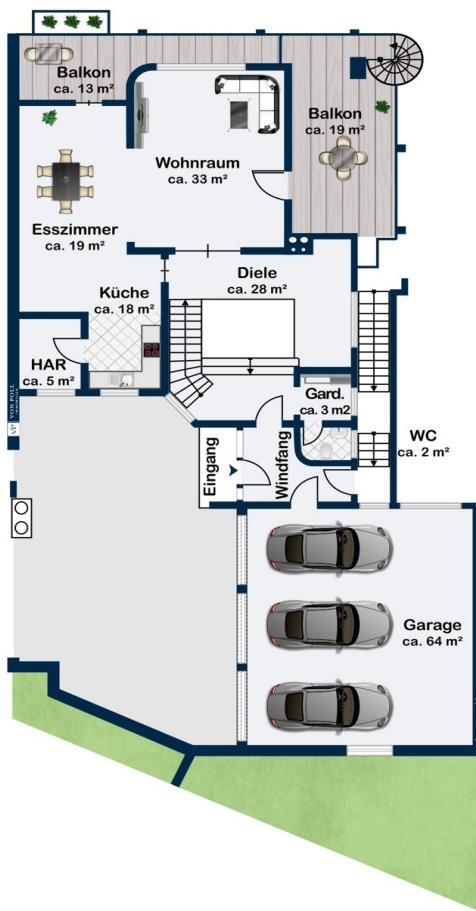
## O imóvel

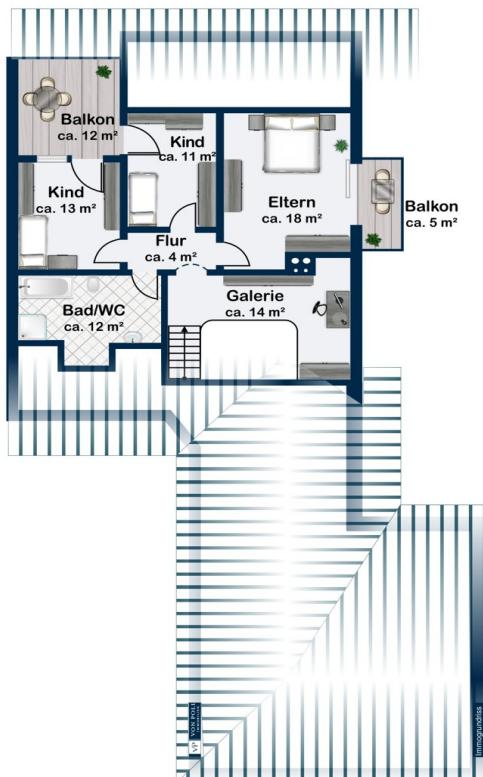


Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Uma primeira impressão

Großzügig, charmant und voller Möglichkeiten: Dieses Anwesen bietet rund 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 1.040 m<sup>2</sup> – ideal für alle, die Raum für Ideen und Individualität suchen.

Das Haus begeistert mit weiter, lichtdurchfluteter Architektur, einem einladenden Eingangsbereich mit Galerie und Kachelofen, sowie einem offenen Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne.

Eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob für Gäste, Familie oder Homeoffice.

Der große Garten wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden – von der Sonnenterrasse bis zum Pool ist hier alles denkbar.

Ruhige Lage mit bester Infrastruktur – ein Zuhause mit Charakter und Potenzial, das auf Menschen mit Vision wartet.

Im Anschluss an die originalen Aufnahmen zeigen wir Ihnen anhand KI-generierter Visualisierungen, wie mit einigen einfachen und kostengünstigen Modernisierungen das volle Potenzial des Hauses zur Geltung kommen kann – Ideen, die eine große Wirkung erzielen und Ihnen Inspiration für Ihre eigene Gestaltung liefern.

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: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Tudo sobre a localização

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 ausgebauter 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.

Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## Outras informações

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

Número da propriedade: 25007027 - 63801 Kleinostheim

## 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)