

Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

# Chancenobjekt: Ladhaus mit viel Raum für Ideen

Número da propriedade: 26007026



PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.036 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

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

**Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26007026	Preço de compra	295.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1900		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

**Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

## **Dados energéticos**

<b>Sistemas de aquecimento</b>	<b>Aquecimento central</b>	<b>Certificado Energético</b>	<b>Consumo energético final</b>
<b>Fonte de Energia</b>	<b>Gás</b>	<b>Procura final de energia</b>	<b>494.24 kWh/m²a</b>
<b>Certificado Energético válido até</b>	<b>30.04.2036</b>	<b>Classificação energética</b>	<b>H</b>
<b>Aquecimento</b>	<b>Gás</b>	<b>Ano de construção de acordo com o certificado energético</b>	<b>1990</b>

Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach

## O imóvel

### *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.

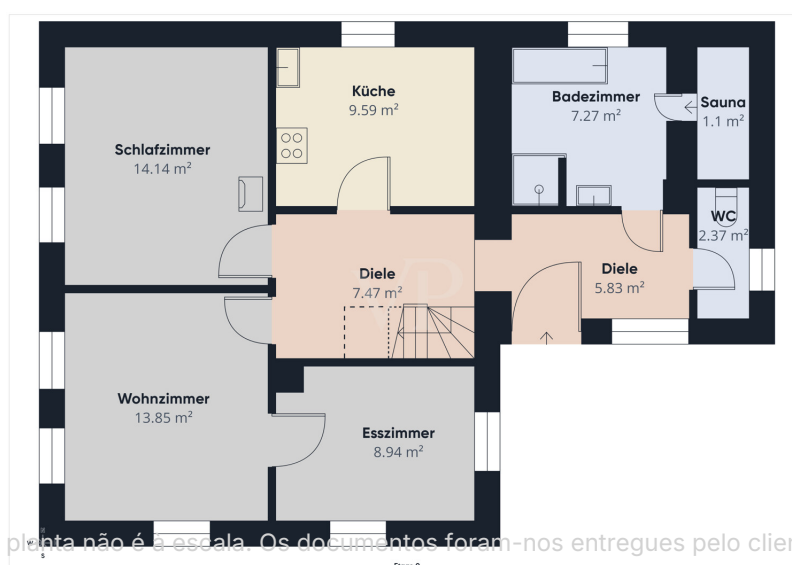
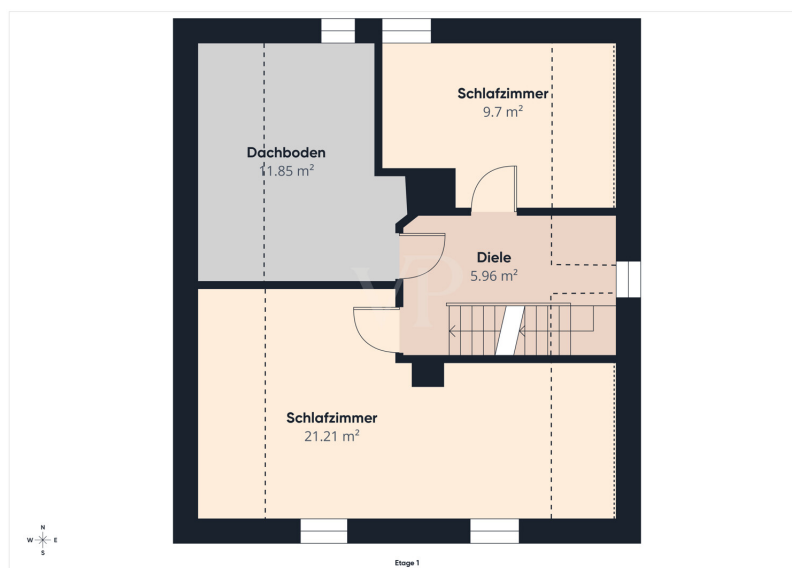
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl  
Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns  
einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro\*.  
Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und  
wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte  
Freude ist doppelte Freude.



\* ab einem Verkaufspreis von 200.000 €.

Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach

## 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: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

## **Uma primeira impressão**

**Dieses charmante Landhaus, welches zu Beginn des letzten Jahrhunderts errichtet wurde, bietet Ihnen auf dem über 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum zur Entfaltung.**

**Das Anwesen umfasst einen großen Hof mit Garage, eine Scheune mit Werkstatt sowie einen weitläufigen Garten und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – egal, ob Sie Erholung im Grünen, Platz für Hobbys oder Raum für Aktivitäten im Freien suchen.**

**Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine neue, zentral gesteuerte Heizungsanlage die im Jahr 2021 samt aller Zuleitungen installiert wurde.**

**Bei aller Attraktivität des Objekts möchten wir anmerken, dass im letzten Winter leider ein Wasserschaden entstanden ist, der eine grundlegende Sanierung der Wohnräume unabdingbar macht.**

**Das Haus ist geprägt durch seinen historischen Charakter, bietet so allerdings eine gute Basis in welcher sich Altbau-Charme mit zeitgemäßen Komfotelementen verbinden lässt.**

**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: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

## **Detalhes do equipamento**

**\*\*\*Wir möchten anmerken, dass im letzten Winter leider ein Wasserschaden gab, der eine grundlegende Sanierung der Wohnräume unabdingbar macht.\*\*\***

- + neue Heizung mit Zuleitungen (2021)**
- + neue Einbauküche (2023)**
- + große Scheune mit Werkstatt**
- + neue Kamineinfassung (2023)**
- + Tondachziegel**
- + großer Hof mit Garage**
- + Garten**

**Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

## **Tudo sobre a localização**

Bessenbach besticht als charmante Gemeinde in Unterfranken durch ihre harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und der Nähe zu urbanen Zentren wie Aschaffenburg, das nur etwa 8,4 Kilometer entfernt liegt. Diese Lage ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur, die Familien ein sicheres und angenehmes Umfeld bietet. Die stabile Einwohnerzahl und die überschaubare Größe der Gemeinde schaffen eine vertrauensvolle Gemeinschaft, in der sich Kinder frei entfalten und Eltern auf eine verlässliche Infrastruktur bauen können.

Im Herzen von Oberbessenbach entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Wohnambiente, das durch seine ruhige, ländlich-suburbane Prägung besticht. Hier erleben Sie eine Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, eingebettet in eine Gemeinschaft mit tiefen Wurzeln und einer ausgeprägten Verbundenheit zur Region. Die hervorragende Anbindung an Autobahnen und den S-Bahn-Verkehr erleichtert den Alltag berufstätiger Eltern und schenkt zugleich Raum für eine entspannte Work-Life-Balance. Die niedrige Kriminalitätsrate und das Fehlen großer Neubauprojekte unterstreichen den Charakter eines beständigen und behutsam gewachsenen Wohnstandorts, der Familien langfristige Perspektiven bietet.

Für Familien sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Kindergärten wie St. Ottilia mit Kinderkrippe, Kinderinsel St. Wendelinus und der Waldkindergarten Bessenbach sind in nur etwa sieben bis neun Minuten zu Fuß erreichbar und schaffen ideale Voraussetzungen für eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung der Kleinsten. Die Grund- und Realschulen in Bessenbach sind innerhalb von zwanzig bis zweiundzwanzig Minuten bequem zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen in der Umgebung zusätzliche Bildungsmöglichkeiten eröffnen. Die medizinische Versorgung ist mit nahegelegenen Arztpraxen, Zahnärzten und Apotheken optimal gewährleistet – die Praxis in Bessenbach liegt beispielsweise nur elf Minuten zu Fuß entfernt, ebenso die Spessart Apotheke in zwölf Minuten. Für aktive Familien bietet der nahegelegene FC Oberbessenbach mit seinen Sportanlagen und Spielplätzen vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Auch gastronomische Einrichtungen wie Kathys Diner und Io Valentino laden zu entspannten Familienausflügen ein und sind in ein bis drei Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Busstationen Unterdorf und Untere Fuhre, jeweils nur drei Minuten zu Fuß entfernt, hervorragend und erleichtert die Mobilität im Alltag.

Diese Lage in Oberbessenbach vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Gemeinschaft und

**eine naturnahe Umgebung, die Familien ein liebevolles Zuhause schenkt. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern zu wachsen, zu spielen und die Zukunft in einem beständigen und lebenswerten Umfeld zu gestalten.**

**Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

## **Outras informações**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número da propriedade: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach -  
Oberbessenbach**

## **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)**