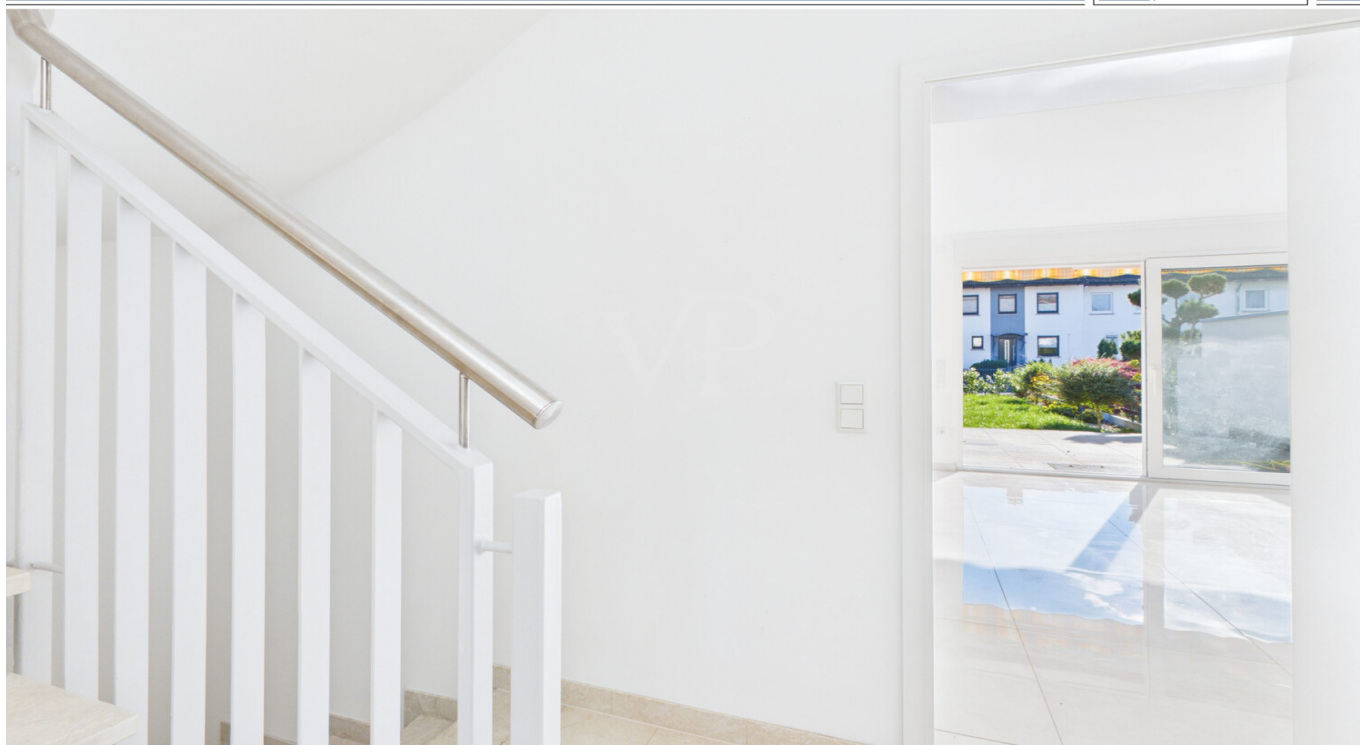


Kleinostheim

# Einziehen statt renovieren – modernes Wohnen zum Wohlfühlen

Número da propriedade: 25007058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • ÁREA: ca. 133,39 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 247 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

- 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25007058
Área	ca. 133,39 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	3
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	575.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 53 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

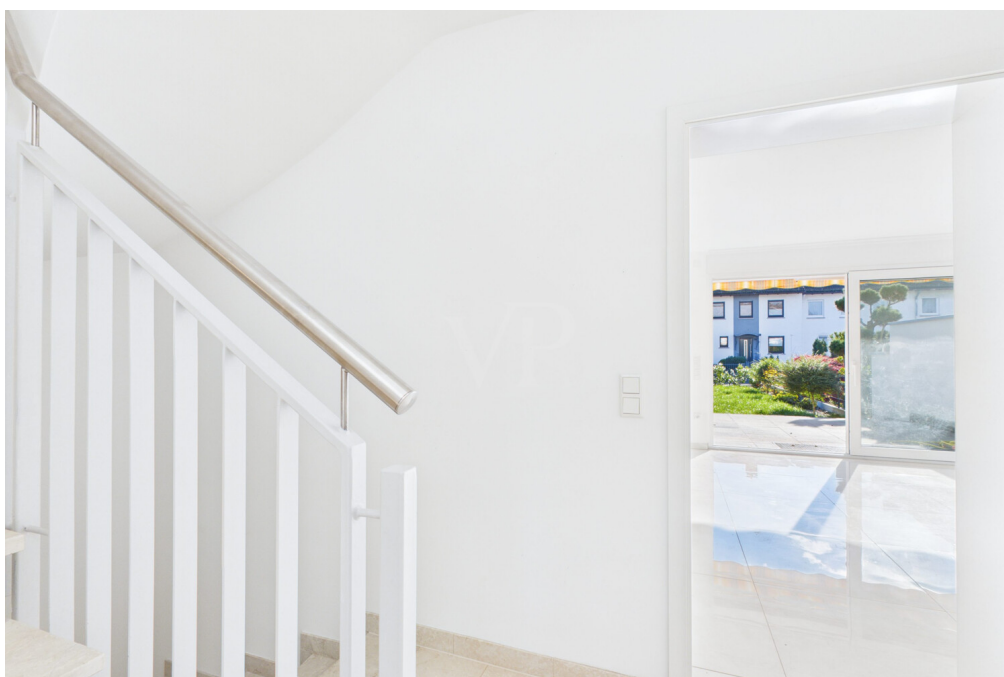
Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	57.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	06.05.2034	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel





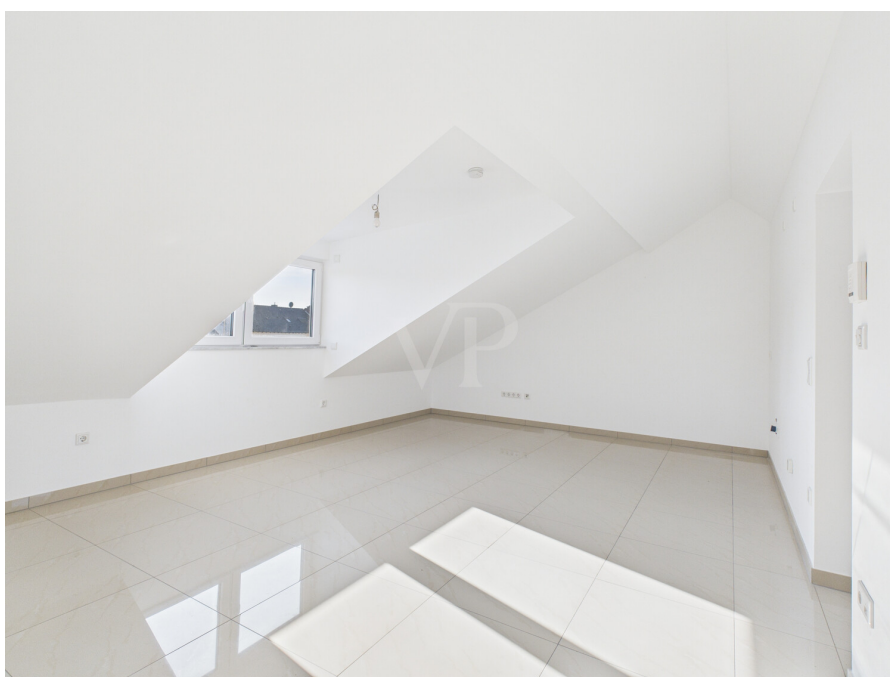
Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel





Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## 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.

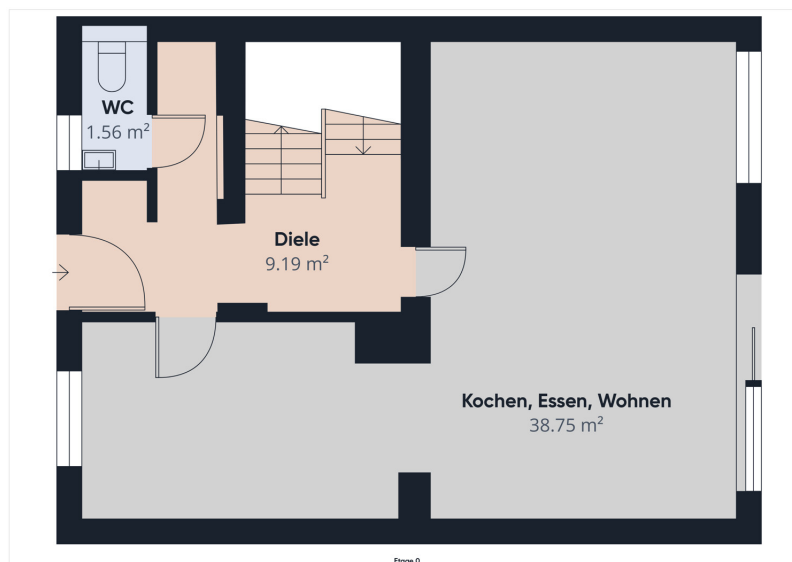
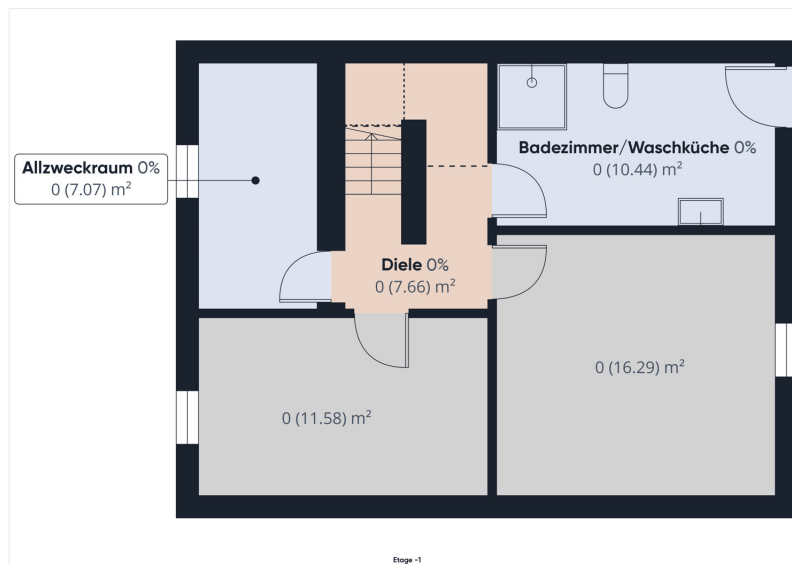
**500  
EUR**

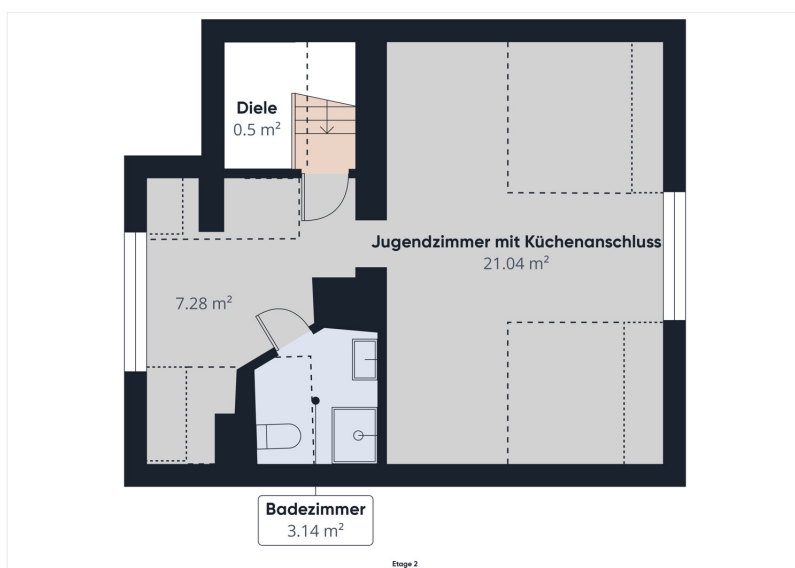
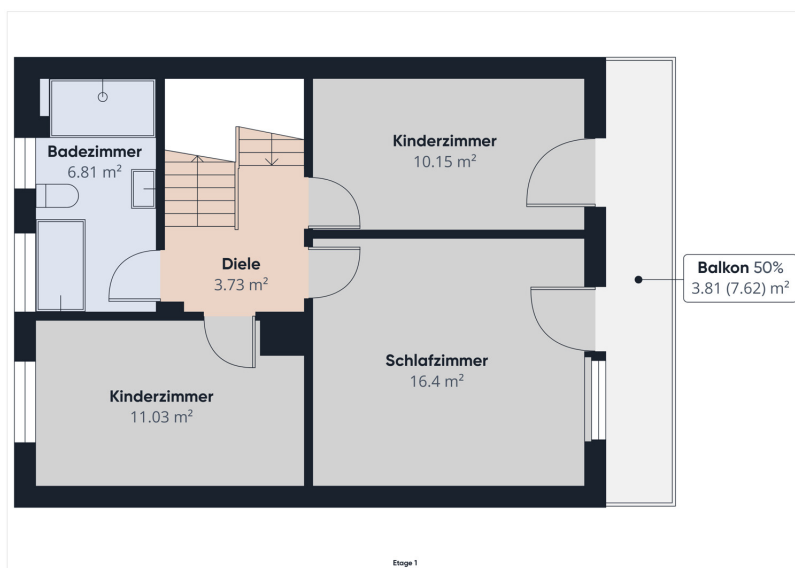
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Número da propriedade: 25007058 - 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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten Reihemittelhaus, das keine Wünsche offen lässt, denn hier heißt es: keine Renovierung, kein Aufwand – einfach ankommen und leben.

Auf rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses modernisierte Haus genügend Platz für die ganze Familie. Dank der umfassenden Sanierung präsentiert sich die Immobilie in einem technisch und optisch neuwertigen Zustand:

Dach, Dämmung, Heizung, Fenster und Leitungen – alles wurde erneuert. Sie müssen nichts tun, als Ihre Möbel aufzubauen.

Fünf helle Zimmer bieten Raum für jedes Familienmitglied – ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses: Hier spielt sich das Familienleben ab – gemeinsam essen, lachen und entspannen.

Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzlichen Wohnraum mit Wohlfühlcharakter, ideal als Rückzugsort oder kreativer Raum. Zwei stilvoll gestaltete Badezimmer sowie ein weiteres modernes Duschbad im Kellergeschoss sorgen dafür, dass morgens niemand Schlange stehen muss.

Die Fußbodenheizung auf der Wohn- und Dachetage schenkt behagliche Wärme, während dreifach verglaste Fenster für Ruhe und Geborgenheit sorgen. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Balkon mit edlem Glasgeländer – perfekt, um den Tag mit einem Kaffee in der Sonne oder einem Glas Wein am Abend ausklingen zu lassen.

Der pflegeleichte Garten ist wie gemacht für Familien mit wenig Zeit, die trotzdem nicht auf ihr Stück Natur verzichten wollen. Eine Garage und zwei Stellplätze runden das Gesamtpaket ab – praktisch, komfortabel und direkt am Haus gelegen.

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: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Detalhes do equipamento

- + 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.

Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25007058 - 63801 Kleinostheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25007058 - 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)