

Kleinostheim

# Großzügige Etagenwohnung mit Potenzial und Weitblick

*Número da propriedade: 25007053*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 295.000 EUR • ÁREA: ca. 114 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

Número da propriedade: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Numa vista geral

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Número da propriedade  | 25007053    |
| Área                   | ca. 114 m²  |
| Piso                   | 3           |
| Quartos                | 3.5         |
| Quartos                | 2           |
| Casas de banho         | 1           |
| Ano de construção      | 1982        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 295.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2009                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda        |

Número da propriedade: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Consumo final de energia                                 | 102.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 05.09.2028          | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |

Número da propriedade: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25007053 - 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.vonpoll.de/aschaffenburg

Número da propriedade: 25007053 - 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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Uma primeira impressão

Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> bietet viel Platz und flexible Gestaltungsmöglichkeiten. Das 1982 erbaute Mehrparteienhaus ist gepflegt, die Wohnung bietet Potenzial für individuelle Modernisierung – ideal, um Ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Herzstück ist das helle Wohnzimmer mit Süd-West-Balkon, viel Sonne am Nachmittag und Panoramablick. Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Bad mit Wanne und Dusche sowie ein Gäste-WC bieten Komfort und Alltagstauglichkeit.

Praktisch: Garage inklusive, Kellerraum für Stauraum und Aufzug für komfortablen Zugang. Die zentrale Gasheizung (2009) sorgt für zuverlässige Wärme.

Funktional, zentral und flexibel – ein Zuhause, das Arbeitsleben und Wohnkomfort optimal verbindet.

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: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Detalhes do equipamento

- + Aufzug
  - + helle Räumlichkeiten
  - + Garage im Preis inkludiert
  - + Gasheizung von 2009
  - + großzügiger Balkon mit Panorama-Blick
  - + Markise
  - + Süd-West Ausrichtung
  - + Gäste-WC
  - + Keller
- uvm.

Número da propriedade: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage mit optimaler Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Restaurants liegen nur wenige Schritte entfernt – ideal für alle, die kurze Wege schätzen.

Durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die nahe Autobahn A3 sind Aschaffenburg und Frankfurt am Main bequem erreichbar.

Zahlreiche Freizeitangebote und Grünflächen in der Umgebung sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

Número da propriedade: 25007053 - 63801 Kleinostheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 102.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Número da propriedade: 25007053 - 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)