

Kleinheubach

## Erstbezug und barrierefrei : Wohnkonzept 60 Plus

*Número da propriedade: 26007022*

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 1.190 EUR • ÁREA: ca. 73 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

- 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: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26007022
Área	ca. 73 m <sup>2</sup>
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2024

Preço do aluguel	1.190 EUR
Custos adicionais	120 EUR
Apartamento	Piso
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Aquecimento de distrito	Procura final de energia	32.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.12.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2024

Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



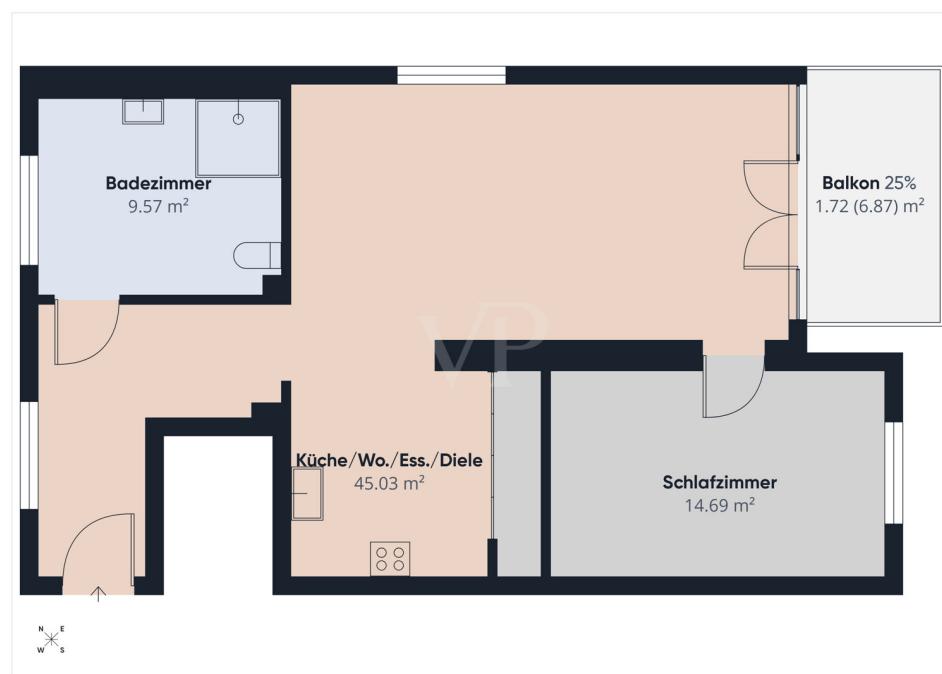
Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## O imóvel



Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Uma primeira impressão

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> präsentiert sich als moderne und hochwertige Immobilie im Erstbezug. Ein Bewohner sollte mind. 60 Jahre alt sein.

Die Ausstattung erfüllt den Anspruch an modernen Wohnkomfort. Alle Räume werden von einer effizienten Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss versorgt. Die Wohnung ist komplett barrierefrei gestaltet und mit breiten Gängen versehen; ein Fahrstuhl verbindet die Etagen bequem miteinander.

Besonders edel ist die hochwertige Einbauküche, die mit großzügigen Stauraumlösungen, modernen Elektrogeräten und einer offenen Gestaltung überzeugt.

Das barrierefreie Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und gewährleistet eine uneingeschränkte Nutzung für Menschen mit Mobilitätseinschränkung.

Ein besonderes Plus stellt der Service eines sogenannten „Kümmerers“ dar. Für eine monatliche Pauschale von 40 € für eine Person bzw. 60 € für zwei Personen, erhalten Sie Unterstützung bei alltäglichen Dingen. Dies trägt entscheidend zum Komfort und zur Lebensqualität im Alltag bei.

Ergänzt wird das Angebot durch die Nutzung eines großzügigen Gemeinschaftsraums mit Küche im Nachbarhaus. Dieser Raum steht kostenlos zur Verfügung und bietet Platz für Feiern mit bis zu 40 Personen. Die Möglichkeit, private Veranstaltungen mit Freunden oder Familie innerhalb der Wohnanlage auszurichten, steigert das Wohn- und Lebensgefühl erheblich.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Wohnung mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Detalhes do equipamento

- + Helle Wohnung mit Fenstern an 3 Seiten, teilweise bodentief
- + Barrierefrei, breite Gänge und Fahrstuhl vorhanden
- + Moderne und sehr hochwertige Ausstattung
- + Hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum
- + Offener Koch-/Wohn-/Essbereich
- + großes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche
- + Böden mit hochwertigen Vinyl- und Fliesenbelägen
- + Autom. Belüftung aller Räume
- + Fußbodenheizung und WW über Fernwärme
- + Energieeffizienzhaus nach KfW55, geringe Heiz- und WW-Kosten
- + Großer Balkon mit Blick zum Kloster Engelberg
- + Sonnenmarkise
- + Ruhige Lage, auch im Haus, Wohnung am Ende des Flurs, kein Durchgangsverkehr
- + Netzwerkverkabelung für Internet und Fernsehen an 4 Stellen
- + Smarte Elektrik mit Möglichkeit der Steckdosenabschaltung beim Verlassen der Wohnung
- + Vorbereitung für Assistenzsysteme, die bei Bedarf modular in den Alltag integriert werden  
können (auch von Pflegediensten nutzbar)
- + Ansprechpartner "Kümmerer" für Unterstützung bei alltäglichen Dingen (+40,-/mtl. für 1 Pers / 60,-/mtl. für 2 Pers.) Wird von "Caritas" in Rechnung gestellt

Weiteres :

- + im Nachbarhaus großer Gemeinschaftsraum mit Küche für Feiern bis 40 Pers. kostenlos nutzbar
- + Stellplatz mit Carport kann dazu gemietet werden (+60,- €)
- + Kellerabteil 4 – 6,8 m<sup>2</sup> im Nebengebäude kann dazu gemietet werden
- + Außenanlage/Grünanlage mit Fahrrad-Ladestation und Begegnungsplatz (noch im Bau)
- + Caritas-Gebäude mit Pflege/Tagespflege im Nachbarhaus
- + Arztpraxis auf dem Nachbargrundstück in Planung
- + Bahnhof, Bäcker, Physio, Laden und Gaststätte in unmittelbarer Umgebung

Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Tudo sobre a localização

Kleinheubach liegt im wunderschönen Maintal zwischen den Ausläufern von Spessart und Odenwald und bietet ganzjährig ein angenehmes und mildes Klima. Zu einem der schönsten Schlösser der Region zählt zweifelsohne das Schloss der Fürstenfamilie Löwenstein mit dem herrlichen Park im Herzen von Kleinheubach. Das imposante Kloster Engelberg thront erhaben gegenüber in den terrassenförmigen Weinbergen Großheubachs. Zahlreiche gut ausgeschilderte Wanderwege führen Sie durch den wunderschönen Odenwald und den farbenprächtigen Spessart.

In Kleinheubach finden Sie alles für den täglichen Bedarf : Zahlreiche Lebensmittel Märkte, eine Apotheke, ein Drogeriemarkt, Bäcker, Metzger, Modegeschäfte, Restaurants, ein Physiotherapiezentrum und eine Hausarztpraxis.

Kleinheubach liegt verkehrsgünstig an der gut ausgebauten B469. Außerdem liegt Kleinheubach direkt an der Bahnstrecke Wertheim — Aschaffenburg. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie nach Miltenberg, Würzburg und Aschaffenburg.

Die nächstliegenden Autobahnen sind die A 3 (Anschluss Stockstadt oder Wertheim/Lengfurt) die A 45 und die A 81; auch die A 7 ist über Würzburg gut zu erreichen.

Die Entfernung nach Aschaffenburg beträgt ca. 34 km. Den Flughafen in Frankfurt erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## Outras informações

**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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 26007022 - 63924 Kleinheubach

## 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)