

#### Großostheim

### Klein aber mein!

Property ID: 25007032



PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50,63  $\mathrm{m}^2$  • ROOMS: 2 • LAND AREA: 225  $\mathrm{m}^2$ 



- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner



## At a glance

Property ID	25007032
Living Space	ca. 50,63 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

298.000 EUR
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2022
Modernised
Prefabricated components
Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen



# **Energy Data**

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.10.2034
Power Source	Gas

Energy demand certificate
325.50 kWh/m²a
Н
1984

































# Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



### A first impression

Dieses kleine Einfamilienhaus im Stile eines "Tiny House" aus dem Jahr 1984 wurde zuletzt 2022 renoviert, und bietet auf etwas mehr als 50 m² Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Singles oder Paare.

Auf einem ca. 225?m² großen Grundstück gelegen, besticht es durch seine idyllische Lage direkt am See – perfekt für ruhige Stunden im Grünen.

Das Haus verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer mit viel Tageslicht. Der Wohnbereich ist offen und freundlich gestaltet – ideal für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Die separate Küche ist funktional und bietet Raum für kulinarische Kreativität. Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Gartenseite und lädt zum Entspannen ein. Das Badezimmer punktet mit moderner Ausstattung.

Eine neue, effiziente Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Der kleine Garten mit Terrasse ist pflegeleicht und bietet Platz zum Genießen – ob beim Morgenkaffee oder abends beim Sonnenuntergang am Wasser.

Die ruhige, aber gut angebundene Lage macht den Alltag leicht: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und alles für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.

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!



#### Details of amenities

- + idyllische Seelage
- + barrierefrei
- + Abstellraum
- + neuwertige Gastherme (2022)
- + isolierverglaste Kunststofffenster
- + Gartenlaube mit separater Stromversorgung
- + Garage
- + uvm.



#### All about the location

Das Objekt befindet sich im beliebten Wohngebiet Sonneck in Großostheim, in idyllischer Lage direkt an einem kleinen See. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet hohen Erholungswert und zugleich eine gute Anbindung an das Ortszentrum sowie an die Städte Aschaffenburg und Darmstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch ein gepflegtes Umfeld und eine hohe Lebensqualität aus – ideal für naturverbundenes Wohnen mit bester Infrastruktur.



#### Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.



### Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0 E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com