

Großostheim

## Klein aber mein!

CODE DU BIEN: 25007032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 225 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007032	Prix d'achat	298.000 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	Composants préfabriqués
Année de construction	1984	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	325.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## La propriété



**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.

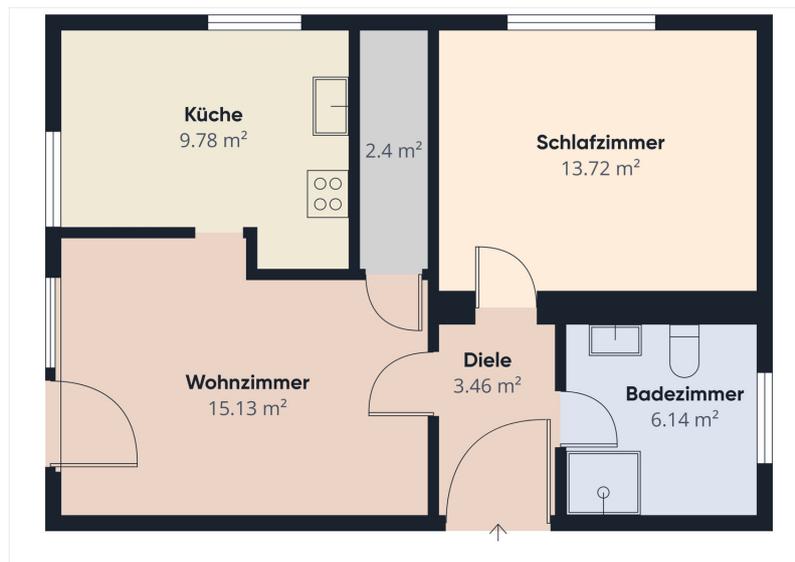
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8221 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim**

## Une première impression

Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984 wurde 2022 umfassend renoviert und bietet auf ca. 60?m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Singles oder Paare.

Auf einem ca. 225?m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## Détails des commodités

- + idyllische Seelage
- + barrierefrei
- + Abstellraum
- + neuwertige Gastherme
- + isolierverglaste Kunststofffenster
- + Garage
- + gute Anbindung
- + Gartenlaube mit separater Stromzufuhr
- + uvm.

**CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 325.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. 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.

CODE DU BIEN: 25007032 - 63762 Großostheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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