Kleinostheim

Geräumiges Domizil mit Einliegerwohnung und Wintergarten in begehrter Lage

Número da propriedade: 25007031

PREÇO DE COMPRA: 780.000 EUR • **ÁREA:** ca. 202,33 m^2 • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 908 m^2

Número da propriedade: 25007031 - 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: 25007031 - 63801 Kleinostheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25007031
Área	ca. 202,33 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	780.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1997
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

Dados energéticos

Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	13.07.2032
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	189.20 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

O imóvel

Número da propriedade: 25007031 - 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: 25007031 - 63801 Kleinostheim

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963, das zuletzt 1997 modernisiert wurde. Auf ca. 200?m² Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – ideal für große Familien oder vielfältige Nutzungskonzepte.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einem guten Zustand. Modernisierte Wasser- und Abflussleitungen sowie ein erneuerter Kaminzug sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Ölheizung.

Die integrierte Einliegerwohnung schafft flexible Wohnlösungen – ob für Gäste, Familienmitglieder oder als Homeoffice. Sie ist ein besonderes Highlight, welches im ausgebauten und gedämmten Untergeschoss viel Platz für zusätzlichen Wohn- oder Arbeitskomfort bietet.

Der lichtdurchflutete Wintergarten lädt ganzjährig zum Verweilen ein und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Der angelegte Garten verspricht Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden im Freien. Zwei Garagen stellen zudem ausreichend Komfort für Fahrzeuge zu Verfügung.

Das aktuell nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zudem hervorragende Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche, und bietet zudem sicher einen spektakulären Blick über das zu Füßen liegende Rhein-Main-Gebiet.

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: 25007031 - 63801 Kleinostheim

Detalhes do equipamento

+ Untergeschoss gedämmt
+ zwei Garagen
+ herrlicher Weitblick
+ Privatsphäre
+ Wasserleitungen teilweise erneuert
+ neue Abflussleitungen
+ Einliegerwohnung
+ Wintergarten
+ uvm.

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend im unterfränkischen Kleinostheim, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün aus.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Bundesstraße B8 sowie die nahegelegene Autobahn A3 ist eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Aschaffenburg, Frankfurt am Main und Würzburg gewährleistet. Der Bahnhof Kleinostheim bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere an den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), was die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitangebote wie Sportvereine, ein Hallenbad sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege im nahegelegenen Spessart machen die Lage besonders lebens- und familienfreundlich.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diese Adresse zu einem idealen Standort für Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

Número da propriedade: 25007031 - 63801 Kleinostheim

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 189.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25007031 - 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com