Großostheim

Dreifamilienhaus mit Nebengebäude und Garten

Objektnummer: 26007057



KAUFPREIS: 655.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 281.54 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 602 m²

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26007057
Wohnfläche	ca. 281.54 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	655.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	213.13 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Die Immobilie





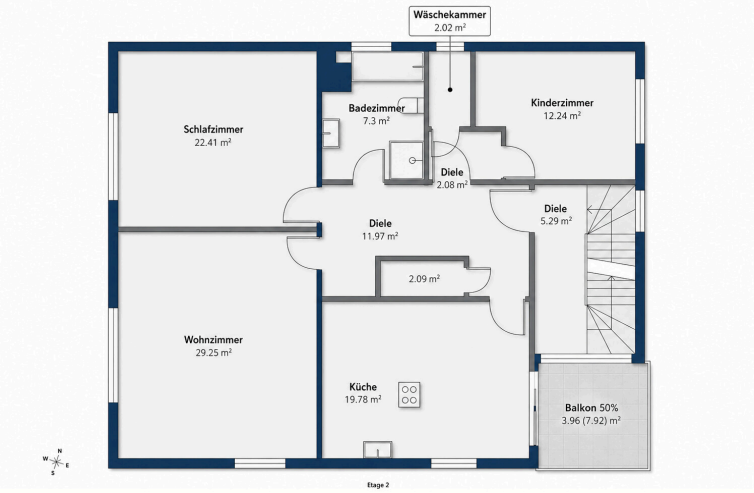
Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Grundrisse



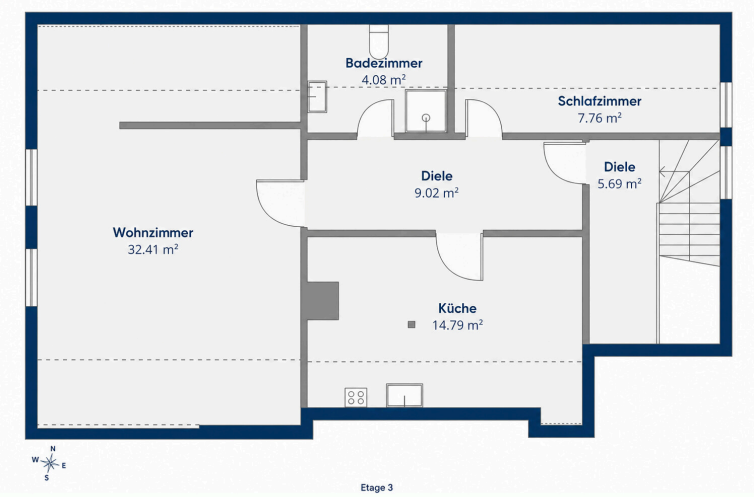
VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

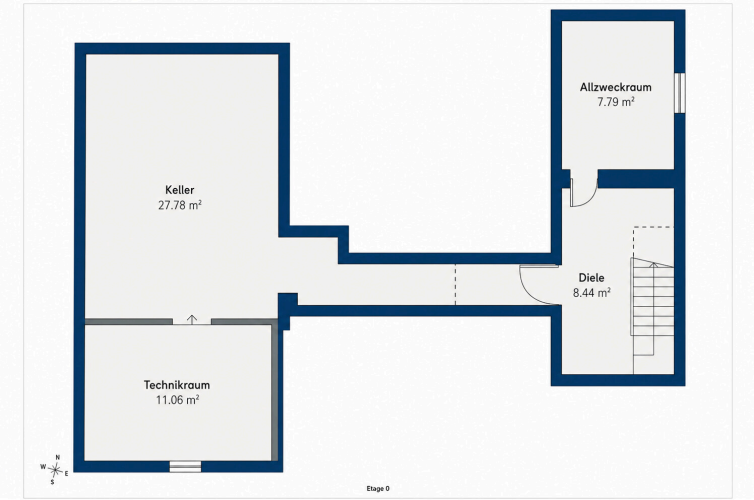


VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



VON POLL IMMOBILIEN
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Grundstück mit angenehmer Privatsphäre. Auf ca. 280 m² Wohnfläche eröffnet die Immobilie Raum für unterschiedliche Lebensmodelle – vom Mehrgenerationenwohnen über die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung bis hin zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Geschichte des Hauses verleiht ihm dabei einen besonderen Charakter. Ursprünglich 1953 als Möbelfabrik errichtet, wurde das Erdgeschoss zunächst als Ausstellungsfläche genutzt und 1972 zu Wohnraum umgestaltet. Mit der Aufstockung im Jahr 1977 erhielt das Gebäude seine heutige Dimension.

Die drei Wohneinheiten verteilen sich auf insgesamt acht Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Badezimmer. Großzügige Grundrisse und klar voneinander getrennte Bereiche schaffen Flexibilität und ermöglichen ein ebenso gemeinschaftliches wie unabhängiges Wohnen.

Der ruhig gelegene Garten auf dem ca. 602 m² großen Grundstück bietet einen geschützten Rückzugsort und schafft eine angenehme Distanz zum Alltag.

Besonders vielseitig präsentiert sich auch das separate Nebengebäude. Ein ausgebauter Partyraum sowie eine Werkstatt bieten zusätzliche Flächen für Freizeit, Hobby oder individuelle Nutzung.

Das Anwesen wurde fortlaufend instand gehalten und bietet eine solide Basis für seine zukünftigen Eigentümer. Die Gasheizung wurde 2009 erneuert, das Gebäude ist teilweise unterkellert.

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!

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Ausstattung und Details

+ großzügiges Dreifamilienhaus mit ca. 280 m² Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
+ 8 Zimmer, 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, aufgeteilt auf drei Wohneinheiten
+ Flexibles Wohnkonzept – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung + Vermietung oder Wohnen und Arbeiten
+ 602 m² großes Grundstück mit ruhig gelegenem, geschütztem Garten und angenehmer Privatsphäre
+ Besondere Geschichte: 1953 als Möbelfabrik errichtet, 1972 zum Wohnraum umgestaltet und 1977 aufgestockt
+ Zusätzliche Nutzflächen: separates Nebengebäude mit ausgebautem Partyraum und Werkstatt
+ Solide Basis: laufend instand gehalten, Gasheizung 2009 erneuert und teilweise unterkellert
usw.

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Alles zum Standort

Großostheim im Landkreis Aschaffenburg präsentiert sich als eine attraktive suburban-rurale Wohnlage mit einer stabilen Bevölkerungszahl und einer soliden Nachfrage, die besonders für langfristig orientierte Investoren von Interesse ist. Die Gemeinde überzeugt durch eine ausgewogene Mischung aus Lebensqualität und funktionaler Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätigen ein angenehmes Umfeld bietet. Die Immobilienpreise bewegen sich auf einem moderaten Niveau mit stabilen bis leicht steigenden Tendenzen, was Großostheim zu einem verlässlichen Markt für defensive Kapitalanlagen macht. Die begrenzte Volatilität und das moderate Wachstum unterstreichen die nachhaltige Wertentwicklung, die vor allem durch die Knappheit attraktiver Familienhäuser und die gute regionale Vernetzung getragen wird.

Die hervorragende Infrastruktur zeigt sich auch in der unmittelbaren Nähe zu vielfältigen Versorgungseinrichtungen. Gesundheitsdienstleistungen sind mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in nur ein bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, was die Attraktivität für Bewohner aller Altersgruppen erhöht. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie EDEKA und Lidl, sind in wenigen Gehminuten verfügbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Kulinarisch bietet Großostheim eine ansprechende Auswahl an Restaurants und Cafés, die zum entspannten Verweilen einladen. Freizeit- und Sporteinrichtungen, darunter Hallenbad und Yogaraum, sowie mehrere Spielplätze und Parks, sorgen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und fördern die Lebensqualität nachhaltig.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel und vielseitig. Mehrere Bushaltestellen sind in etwa vier Gehminuten erreichbar.
Über die nahegelegene A3 sowie die B469 sind zudem die umliegenden Wirtschaftsstandorte, Städte und Metropolregionen schnell und bequem erreichbar.

Für Investoren bietet Großostheim somit ein solides und verlässliches Umfeld mit stabiler Nachfrage, einer gepflegten Infrastruktur und nachhaltigen Wertsteigerungspotenzialen. Die Kombination aus familienfreundlicher Atmosphäre, guter Anbindung und moderatem Wachstum macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für langfristige Kapitalanlagen mit Fokus auf Sicherheit und Werterhalt.

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26007057 - 63762 Großostheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com