Kleinostheim

Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage (mit Nießbrauch)

Objektnummer: 26007076



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175.8 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 773 m²

Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

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

Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26007076
Wohnfläche	ca. 175.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

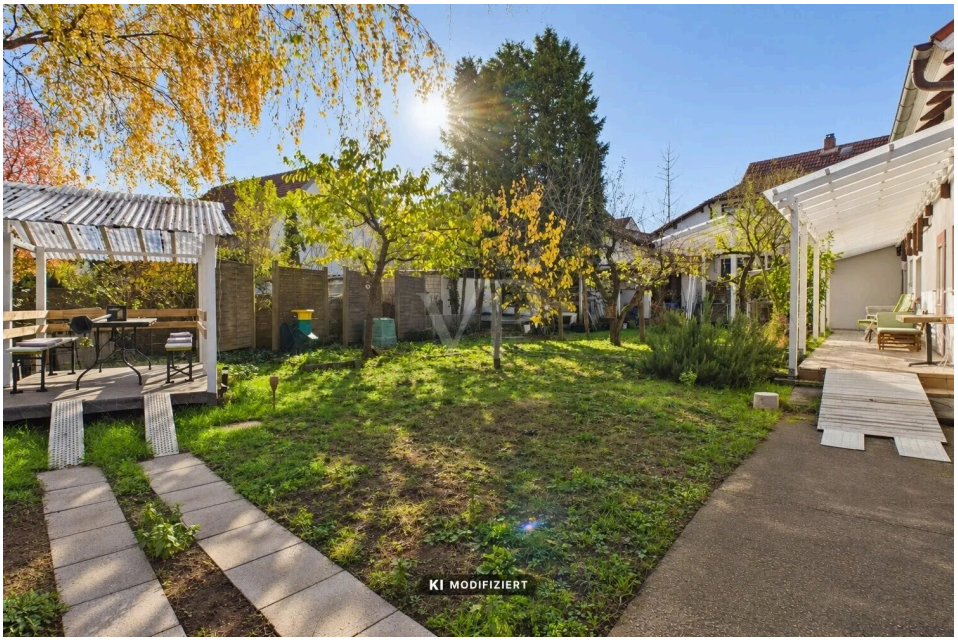
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	25.11.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196.07 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

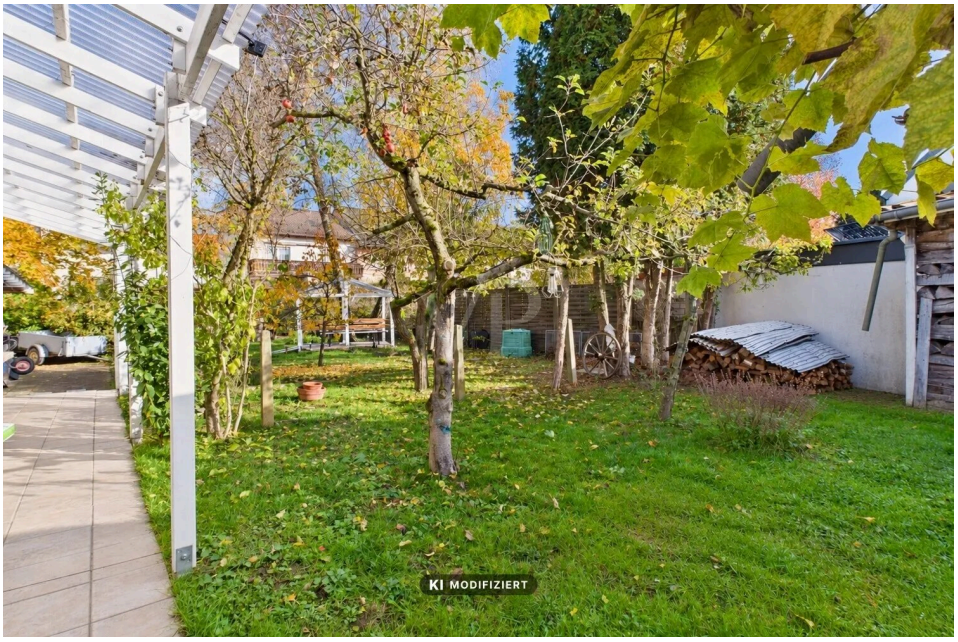
Die Immobilie





Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Die Immobilie



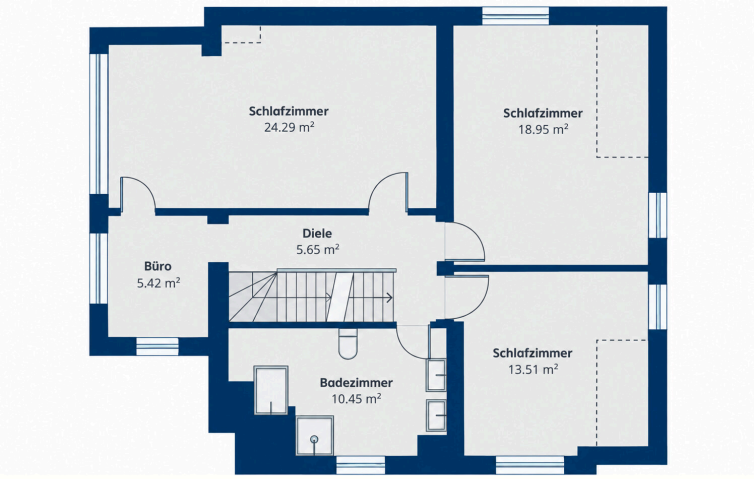
Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Grundrisse



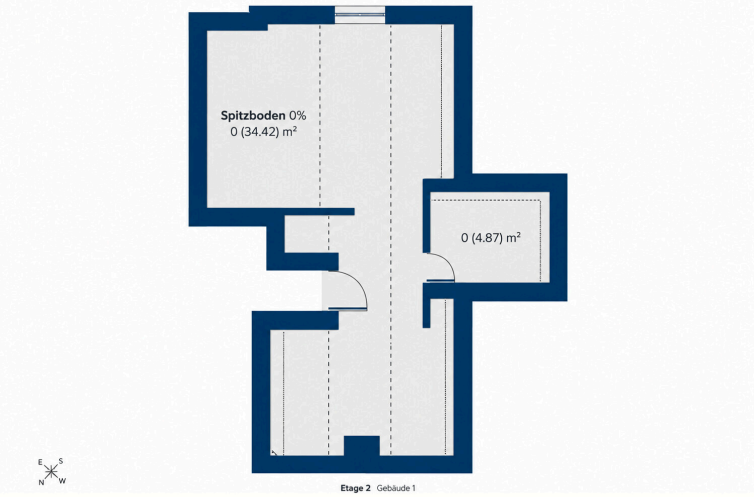
VON POLL IMMOBILIEN

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.



Etage 2 Gebäude 1

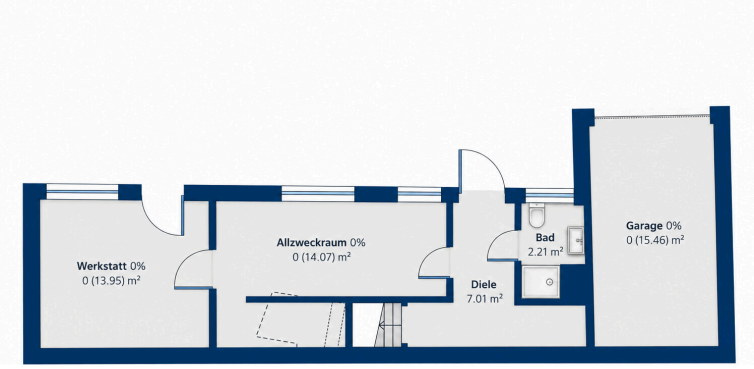
VON POLL IMMOBILIEN

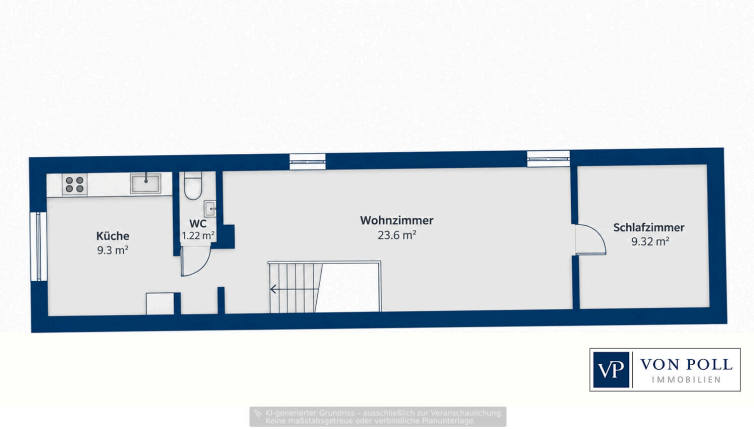
KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Ein erster Eindruck

Wichtig: Das Anwesen wird mit einem Nießbrauchrecht für den aktuellen Eigentümer verkauft, das beim Preis bereits berücksichtigt wurde. Weitere Details, wie z.B. aktuelle Nutzungsmöglichkeiten, erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

Dieses Einfamilienhaus dessen Ursprungsbaujahr leider unbekannt ist, wurde 1992/93 grundlegend saniert und um einen Anbau erweitert. Dies führet zum gutachterlich festgelegten Baujahr 1985. Es bietet mit einer Wohnfläche von rund 176 Quadratmetern und insgesamt 7,5 Zimmern viel Platz für unterschiedliche Wohnwünsche. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 773 Quadratmetern. Die Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und lässt individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu.

Vier Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten. Drei Bäder bieten Komfort und erleichtern den Alltag. Der geräumige Wohnbereich bildet das Zentrum des Hauses und eignet sich gut für gemeinsame Stunden. Die Terrasse erweitert den Wohnraum und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

Die Ausstattung ist funktional und zweckmäßig. Die Grundstruktur des Hauses erlaubt es, eigene Ideen einzubringen und das Wohnambiente nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Das Grundstück bietet viel Platz im Außenbereich. Der Garten eignet sich für verschiedene Freizeit- und Gestaltungsideen. Die Terrasse ermöglicht es, den Außenbereich direkt am Haus zu nutzen.

Das Einfamilienhaus verbindet Großzügigkeit mit einer praktischen Raumaufteilung und bietet durch die Grundstücksgröße vielseitige Möglichkeiten im Außenbereich.

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

Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

Ausstattung und Details

Wichtig: Verkauf mit Nießbrauchrecht für den aktuellen Eigentümer, welches im Kaufpreis bereits berücksichtigt ist!
+ Ursprungsbaujahr unbekannt; grundlegende Sanierung und Erweiterung 1992/93, gutachterlich festgelegtes Baujahr 1985
+ rund 176 m² Wohnfläche mit 7,5 Zimmern
+ vier Schlafzimmer und drei Bäder für flexible Nutzung und Komfort
+ geräumiger Wohnbereich als Mittelpunkt des Hauses
+ großzügiges Grundstück mit etwa 773 m² und vielseitig nutzbarem Garten
+ Terrasse als direkter Zugang zum Außenbereich und Erweiterung des Wohnraums

Objektnummer: 26007076 - 63801 Kleinostheim

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: 26007076 - 63801 Kleinostheim

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