

Kleinostheim

\*\*\*Anpruchsvolles Wohnen in bester Lage\*\*\*

CODICE OGGETTO: 23007045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 196 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 434 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23007045
Superficie netta	ca. 196 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 79 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.10.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	44.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A

CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



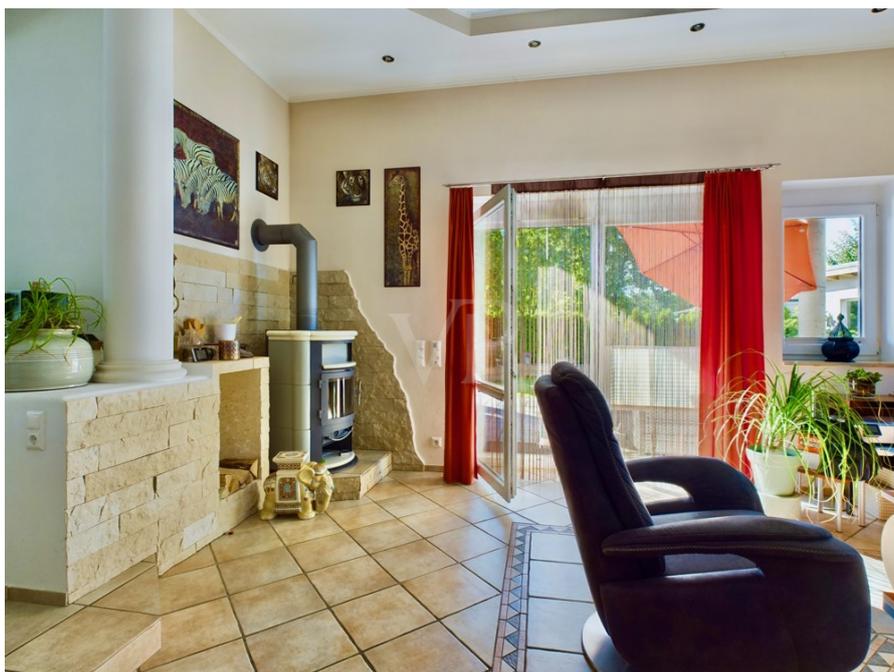
CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



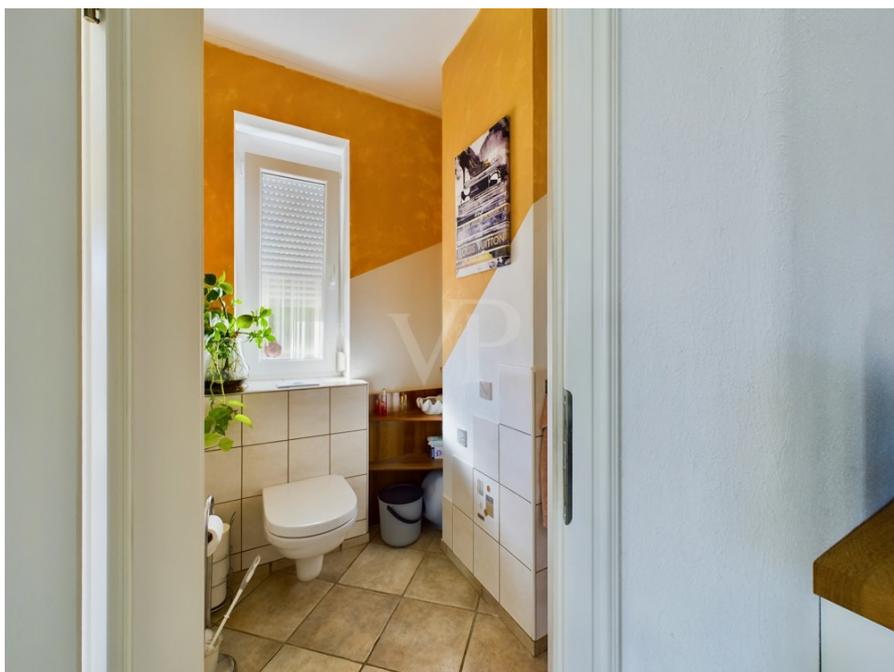
CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



Starten Sie Ihre Karriere und verstärken Sie unser Team als  
selbstständiger Immobilienberater (w/m/d)  
in Aschaffenburg und Umgebung

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über  
gute Standortkenntnisse in Aschaffenburg und Umgebung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie,  
gern auch via E-Mail, an: Alexander Rauh | [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg | T.: 06021 - 44 45 97 0

CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim**

## Una prima impressione

Sonnenverwöhnte mediterrane Wohlfühloase in der Waldstadt Hier können sie direkt einziehen. Inspiriert von der mediterranen Architektur wurde dieser schöne Bungalow auf einem Eckgrundstück in der Waldstadt im Jahr 2018 errichtet. Viel Wert und besonders zu erwähnen ist der niedrige Energiewert des Hauses mit nur 39,8kWh. Der Bungalow mit ca. 196qm Wohnfläche, verfügt über eine Ölheizung und eine heizungsgebundene Solaranlage, welche über die kompletten Sommermonate das warme Wasser generiert. Im Winter wärmt zusätzlich ein Holzofen den Wohnbereich und ist ebenfalls an den Wasserkreislauf angeschlossen. Hierdurch werden im Jahr nur ca. 700-800l Heizöl benötigt. Ein 2.000l Tank befindet sich im unterkellerten Teil des Hauses. Das Haus verfügt über eine durchgängige Fußbodenheizung und zweifach-verglaste-Fenster, die mit einer speziellen Gas Befüllung für eine gute Wärme und Schallisolierung sorgen. Der komplette Wohnbereich ist hell, freundlich und gefliest und vermittelt mit vielen Extras eine mediterrane Wohlfühlatmosphäre. Die offen gestaltete Küche bietet viel Platz. Ein Abstellraum ist hier angeschlossen. Vom Wohnbereich gelangen Sie über wenige Stufen in zwei große Zimmer mit jeweils dazugehörigen Badezimmern. Das Masterbad ist großzügig gestaltet, u.a. mit einer Eckbadewanne, großer Dusche und viel Stauraum. Vom Wohnbereich geht es ebenfalls in das Untergeschoss, dass über zwei große Zimmer mit Duschbad verfügt und ein großer Raum der sich gut als TV-Zimmer oder Fitness-Zimmer eignet. Ein überdachter Außenbereich in Süd-/West-Ausrichtung mit Außenküche lädt zum geselligen Beisammensein an schönen Abenden ein und schließt sich direkt an den Wohnbereich an. Eine 5.000l Regenwasserzisterne dient zur Bewässerung des Gartens. Ein Gartenhaus und ein Gerätschuppen gibt es ebenfalls. Zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um ihnen diese besondere Immobilie vorstellen zu dürfen.

**CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim**

## Tutto sulla posizione

Kleinostheim, im Landkreis Aschaffenburg, ist eine attraktive, moderne und aufstrebende Gemeinde mit rund 8.600 Einwohnern. Verkehrsgünstig zwischen A3, der A45, der B8 und der Bahnlinie Frankfurt-Aschaffenburg-Würzburg gelegen, hat sich die Gemeinde nicht nur zu einer attraktiven Wohngemeinde am bayerischen Untermain entwickelt, sondern stellt auch einen bedeutenden Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen dar. Die gut ausgebaute Infrastruktur, ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, tragen ein beachtliches Maß zur Lebensqualität in Kleinostheim bei.

**CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 44.98 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 23007045 - 63801 Kleinostheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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