

Großostheim / Pflaumheim

# Vielseitige Doppelhaushälfte mit Wintergarten – Ideal für Familien oder als Kapitalanlage

Objektnummer: 25007009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 428.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 270 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

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

Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25007009
Wohnfläche	ca. 152,15 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1965

Kaufpreis	428.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

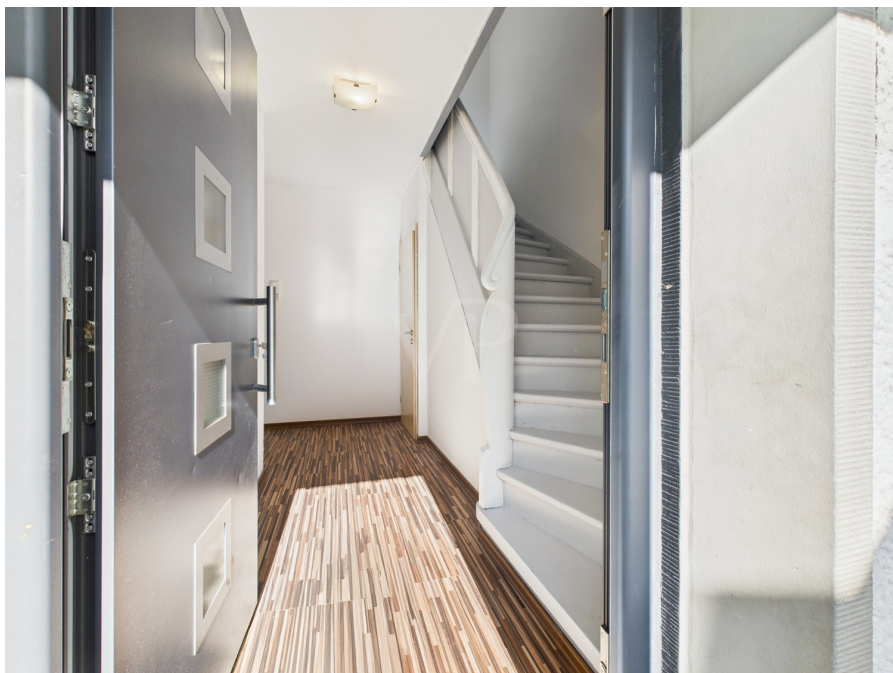
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.02.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965



Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie





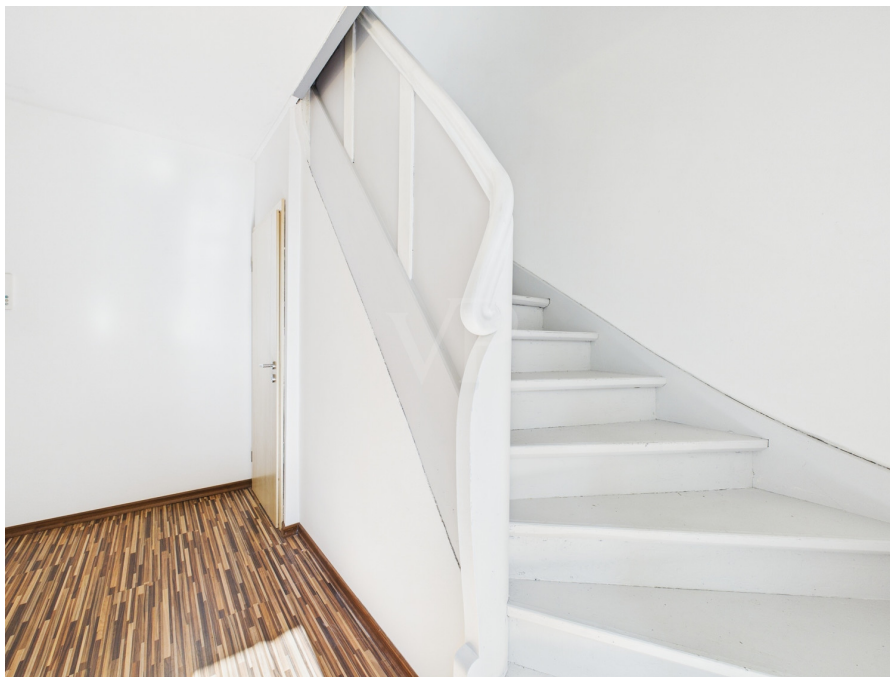
Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

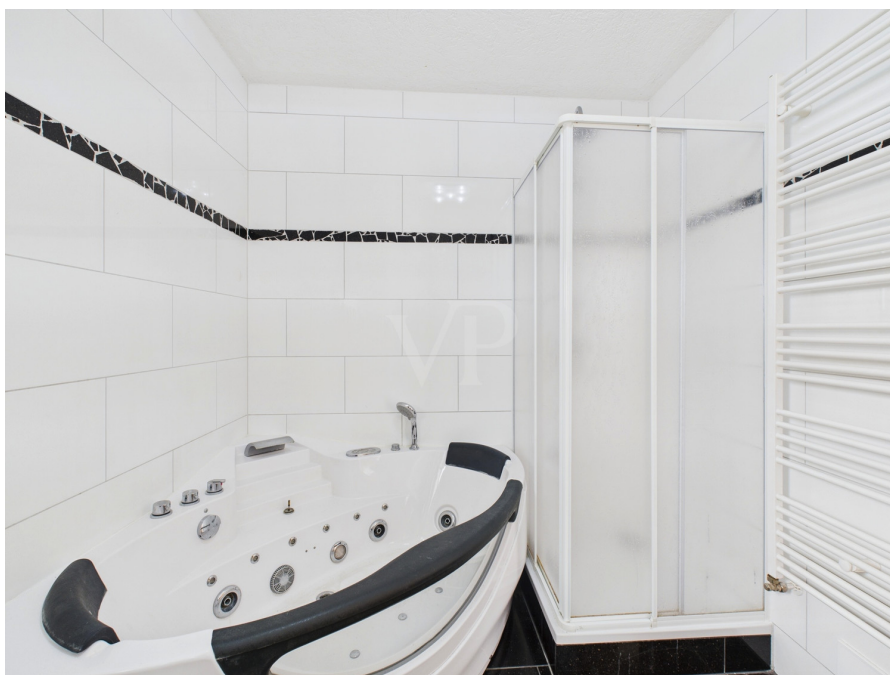
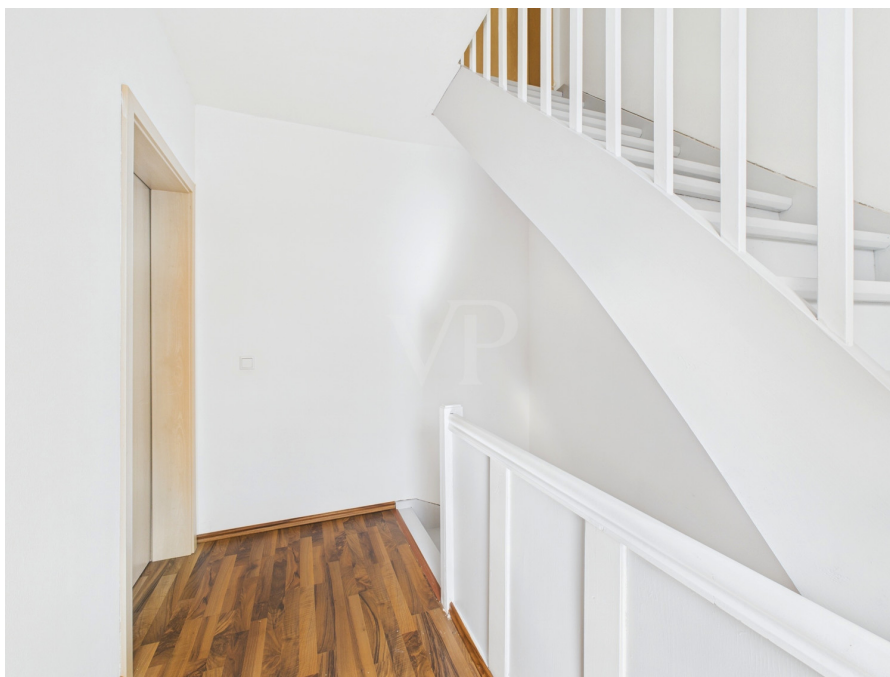
## Die Immobilie





Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

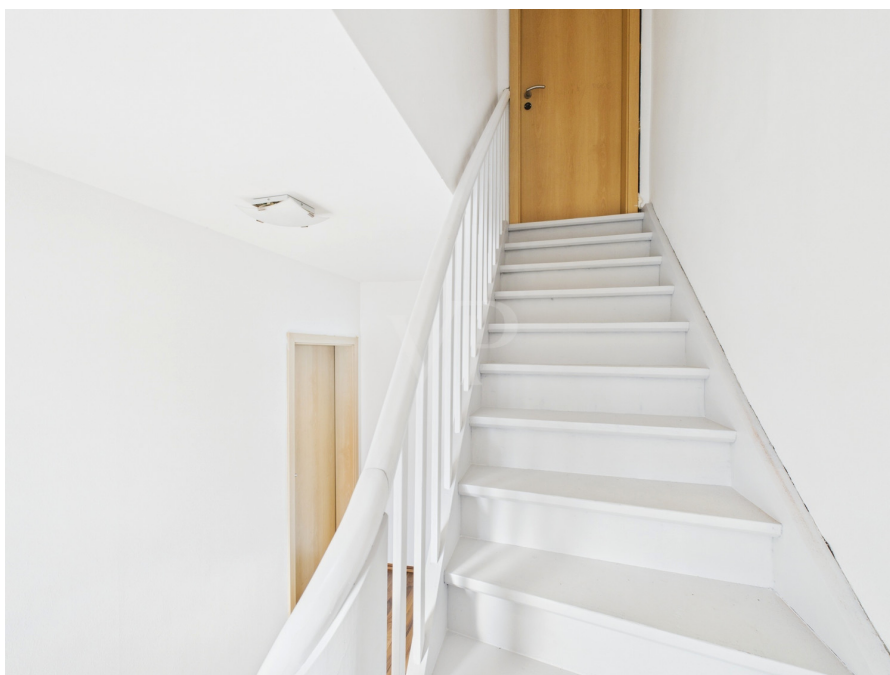
## Die Immobilie





Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie







Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Die Immobilie



**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.

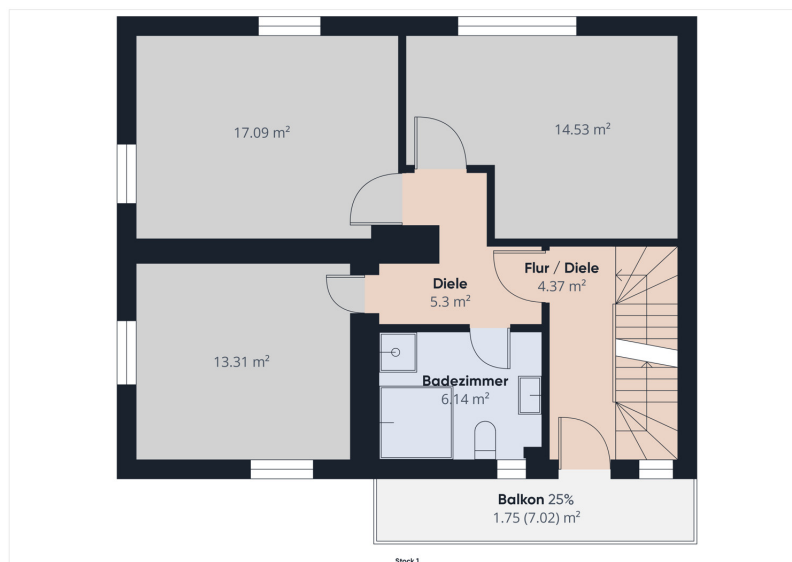
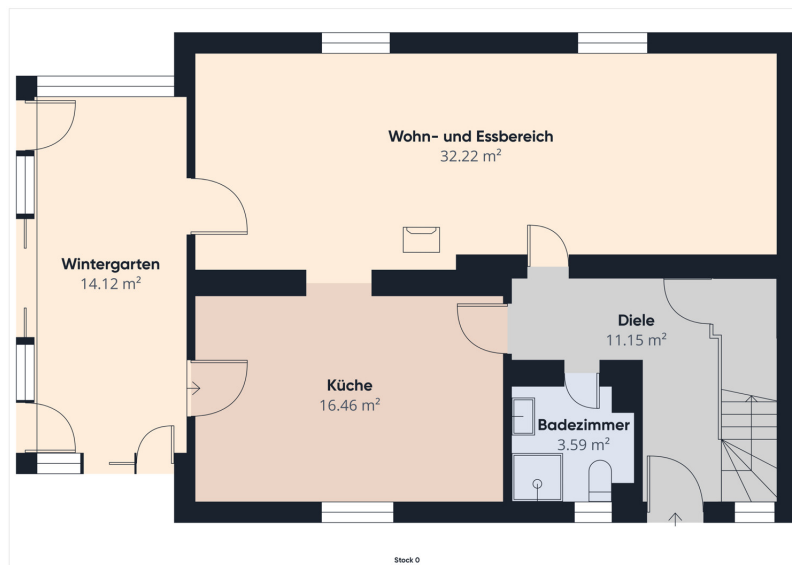
**500  
EUR**

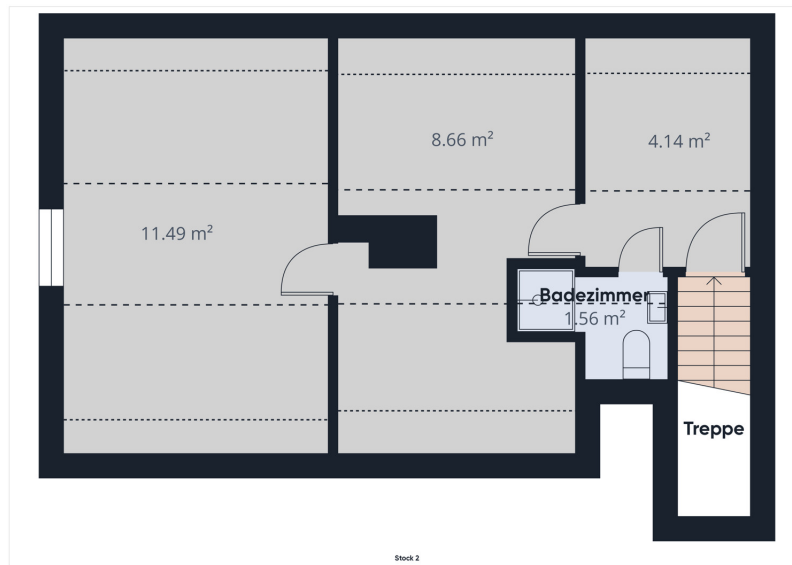
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T. +49 6021 44 45 97 0 · E. aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Grundrisse





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: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit 152,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 270 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als Familienheim oder rentable Kapitalanlage! Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt sich die Immobilie problemlos in ein Dreifamilienhaus umwandeln, perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung mit attraktiver Rendite. Das 1965 erbaute Haus wurde 1975 aufgestockt und anschließend 2009 umfassend modernisiert, inklusive einer Sanierung der Wasseranschlüsse und Leitungen. Mit sechs Zimmern, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, sowie drei Badezimmern bietet das Haus hohen Wohnkomfort. Die Brennwert-Gas-Zentralheizung (2009) sorgt für effiziente Wärmeversorgung. Ein Highlight ist der neu angelegte Wintergarten, der den Wohnbereich mit zusätzlichen 14 m<sup>2</sup> erweitert und für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgt – ideal zum Entspannen. Der geprüfte Kamin bringt zusätzliche Gemütlichkeit ins Haus. Weitere Highlights: ? Flexible Nutzung als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder 3-Familienhaus zur Vermietung ? Genehmigte Stellplätze – komfortables Parken direkt am Haus ? Energieeffizient durch Dachdämmung und neue Dachfenster ? 2,20 m tiefe Drainage zur optimalen Bauwerksabdichtung ? Praktischer Wäscheschacht für mehr Komfort im Alltag ? Großer Gewölbekeller mit viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ? Starkstromanschluss – ideal für Handwerker und Technikliebhaber 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: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Ausstattung und Details

- + 2009 umfassend saniert inkl. Wasseranschlüssen und Leitungen
  - + ideale Sonnenausrichtung
  - + verkehrsruhige, familiäre Lage
  - + Genehmigung für Stellplätze vorhanden
  - + neuer Wintergarten
  - + geprüfter Kamin
  - + Starkstromanschluss
  - + Brennwert-Gas-Zentralheizung von 2009
  - + gute Dachdämmung
  - + 2,20 m tiefe Drainage
  - + neue Dachfenster
  - + Wäscheschacht
  - + Gewölbekeller
  - + 250er Datenleitung
- uvm.

Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Alles zum Standort

Pflaumheim, ein idyllischer Ortsteil des Marktes Großostheim im Landkreis Aschaffenburg, besticht durch seine naturnahe Lage im malerischen Bachgau und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die B469 sind die Städte Aschaffenburg und Darmstadt schnell erreichbar, zudem bestehen Busverbindungen nach Großostheim und in die Umgebung. Familien profitieren von einer soliden Bildungs- und Betreuungsstruktur mit einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen im nahegelegenen Großostheim. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Das historische Rathaus von 1548 und die Pfarrkirche St. Luzia verleihen dem Ort seinen besonderen Charme, während die ruhige, ländliche Umgebung eine hohe Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)