

Hösbach

# Maisonette-Traum mit Balkon, Loggia und Garten

Objektnummer: 24007045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

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

Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007045
Wohnfläche	ca. 104,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.08.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



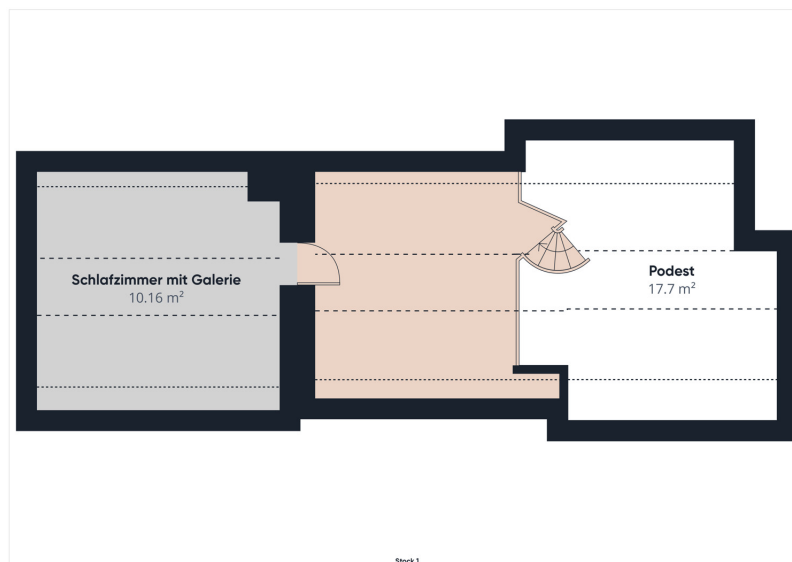
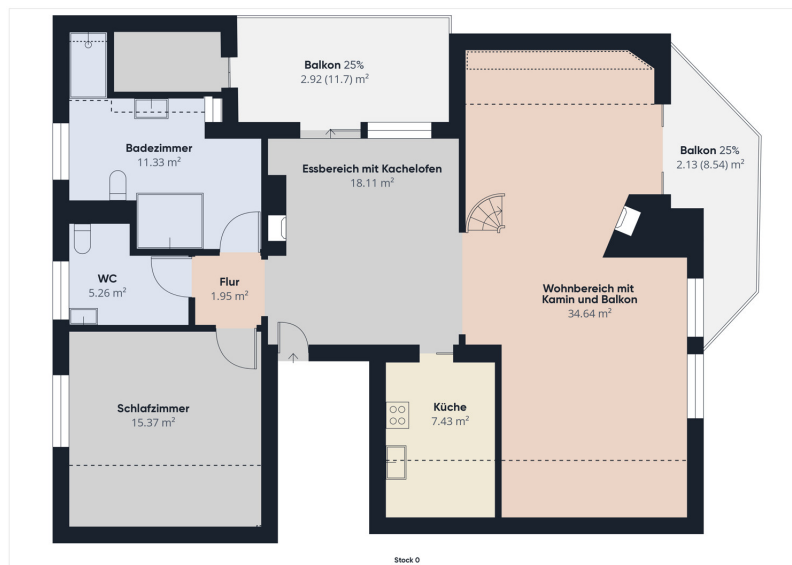
Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## 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: 24007045 - 63768 Hösbach

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie diese elegante Maisonette-Wohnung in ruhiger Ortsrandlage – ein echtes Zuhause mit 104 m<sup>2</sup>, welches Raum zum Wohlfühlen bietet. Perfekt für Paare oder kleine Familien. Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Helle Räume, ein offener Wohnbereich mit Kamin und Kachelofen, ein Balkon und eine Loggia – hier wird Gemütlichkeit großgeschrieben. Der eigene Eingang schenkt Ihnen absolute Privatsphäre, und der Gartenanteil lässt keine Wünsche offen. Ob als Rückzugsort oder Kapitalanlage – dieses Schmuckstück bietet das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur sowie eine schnelle Anbindung in die Stadt. Ein eigener Stellplatz und der 2014 ausgebaute Dachboden mit einer Galerie runden das Angebot ab. 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: 24007045 - 63768 Hösbach

## Ausstattung und Details

- + eigener Eingang
  - + Kachelofen (Einsatz muss erneuert werden) und Kamin
  - + offener Grundriss
  - + eigene Gastherme (Bj. 2014)
  - + solide Holzfenster (Bj. 1989)
  - + ein Balkon
  - + eine Loggia
  - + eine Markise
  - + großer Keller
  - + Gartenanteil
  - + Stellplatz
  - + unverbaubare Ortsrandlage
- uvm.

Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Alles zum Standort

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Randlage von Hösbach, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg. Umgeben von idyllischen Wäldern und Wiesen bietet die Lage eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und der Nähe zur Stadt. Die Innenstadt von Aschaffenburg ist in wenigen Autominuten erreichbar, ebenso wie die Autobahn A3, die eine schnelle Verbindung nach Frankfurt am Main und Würzburg gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe, sodass eine hohe Lebensqualität inmitten grüner Umgebung garantiert ist.



Objektnummer: 24007045 - 63768 Hösbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24007045 - 63768 Hösbach

## 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)