

Hösbach

# Das Glück für Ihre Familie liegt so nah...

Objektnummer: 24007002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 586 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

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

Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007002	Kaufpreis	870.000 EUR
Wohnfläche	ca. 331 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	12	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	neuwertig
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1989	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019



Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

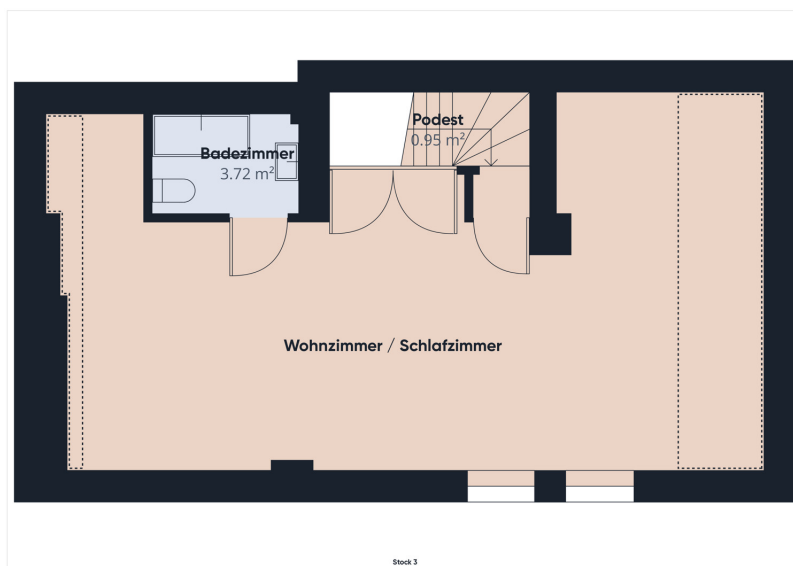
## Die Immobilie



Objektnummer: 24007002 - 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: 24007002 - 63768 Hösbach

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie nach einer Immobilie mit schier unendlichem Potential und inneren Werten suchen, kommen Sie an diesem in neuwertigen Zustand befindlichen Schmuckstück nicht vorbei. Von exzellenter Infrastruktur umrahmt, finden sich Kindergärten, Schulen, Sportplätze, sowie Nahversorgung und -erholung in direkter Nachbarschaft. Zu den sieben Zimmern verteilt auf 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG, OG und DG, gesellen sich zusätzlich 175 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in den beiden Untergeschossen, welche je nach Belieben als Einliegerwohnung, Büro, Lager o.ä. genutzt werden können. Für maximale Privatsphäre sorgt das 586 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches einen unverbaubaren Blick in süd-westlicher Richtung auf den hinter dem Haus vorbeiführenden Bach erlaubt. Zusammengefasst eine Immobilie, welche sicherlich einzigartig in Ihrer Kombination aus Ruhe und Zentralität ist. 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: 24007002 - 63768 Hösbach**

## Alles zum Standort

Im zauberhaft im Vorspessart eingebetteten Hösbach, einem charmanten Ort im Landkreis Aschaffenburg im Regierungsbezirk Unterfranken des bezaubernden Freistaates Bayern, eröffnet sich eine wundervolle Wohnumgebung, die sich etwa 45 Kilometer von der pulsierenden Metropole Frankfurt am Main entfernt befindet. Hösbach präsentiert sich als eine Oase der Annehmlichkeiten mit einer vollständigen Infrastruktur, darunter mehrere erstklassige Supermärkte und eine vielfältige medizinische Versorgung durch erfahrene Ärzte. Die Gemeinde zeichnet sich besonders durch ihre fürsorgliche Kinderfreundlichkeit aus, mit insgesamt acht liebevoll gestalteten Kindergärten sowie einer Auswahl an Grund- und Hauptschulen, einer Realschule und einem Gymnasium. Zudem beherbergt Hösbach zwei Schulen für Lern- und Sprachförderung, die das Bildungsangebot bereichern. Die Nähe zu den Autobahnen A3 (Frankfurt - Würzburg) ermöglicht es Ihnen, in wenigen Minuten diverse Richtungen zu erkunden. Die bezaubernde Innenstadt von Aschaffenburg, geprägt von historischem Charme, ist ebenso mühelos zu erreichen wie weitere renommierte Gymnasien. Die exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für unkomplizierte Wege und schafft eine zusätzliche Dimension der Mobilität. Willkommen in Hösbach, wo Lebensqualität und Bequemlichkeit sich zu einem harmonischen Gesamtbild vereinen.

Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24007002 - 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)