

Hösbach

Arbeiten und Wohnen unter einem Dach!

Objektnummer: 24007002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



WOHNFLÄCHE: ca. 331 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 586 m²

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
Wohnfläche	ca. 331 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007002 - 63768 Hösbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	198.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.02.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

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

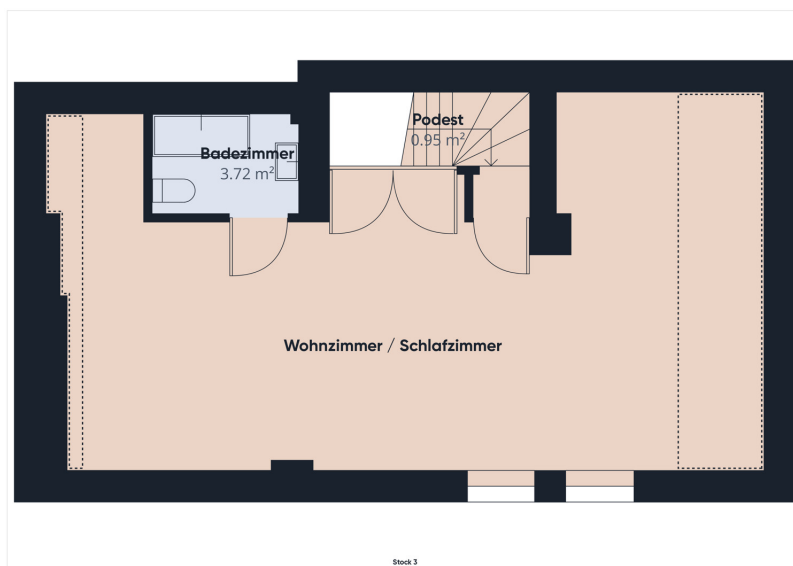
Die Immobilie



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 eine Immobilie suchen, die durch hochwertige innere Werte und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt, wird dieses außergewöhnliche Anwesen in neuwertigem Zustand all Ihre Erwartungen übertreffen. Eingebettet in eine Umgebung mit exzellenter Infrastruktur bietet das Objekt eine ideale Kombination aus Ruhe und Zentralität: Kindergärten, Schulen, Sportanlagen sowie vielfältige Möglichkeiten zur Nahversorgung und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die großzügige Wohnfläche von 283 m², verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, bietet Raum für individuelle Wohnräume. Ergänzt wird dies durch beeindruckende 175 m² zusätzliche Wohn- und Nutzfläche in den beiden Untergeschossen, die je nach Bedarf flexibel genutzt werden können – sei es als Einliegerwohnung, Büro, Praxis, Lager oder für andere gewerbliche Zwecke. Dank dieser Vielseitigkeit eignet sich das Anwesen auch ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das 586 m² große Grundstück garantiert nicht nur maximale Privatsphäre, sondern bietet zudem einen unverbaubaren Ausblick in südwestlicher Richtung auf einen idyllischen Bachlauf hinter dem Haus. Dieses einmalige Anwesen vereint auf unvergleichliche Weise Ruhe, Zentralität und die perfekte Grundlage für Ihre privaten und beruflichen Visionen. 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/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com