

Kleinostheim

# Mehrfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage

Objektnummer: 24007041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 794 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

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

Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24007041                  | Kaufpreis                  | 550.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 206,56 m <sup>2</sup> | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 12                        | Modernisierung / Sanierung | 1988  |
| Baujahr      | 1971                      | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
| Stellplatz   | 2 x Garage                | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 223.68 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1989                        |

Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## 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.

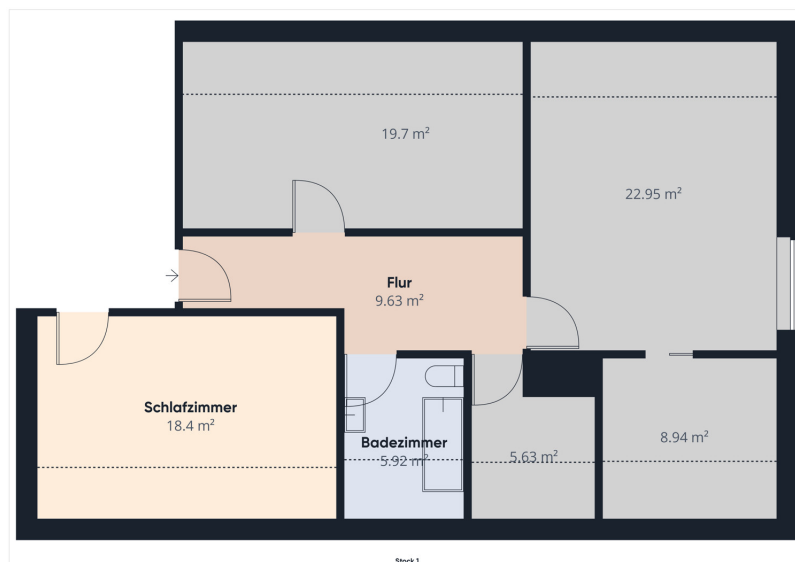
**500  
EUR**

**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: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Ein erster Eindruck

Dieses solide Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einem ca. 794 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 206 m<sup>2</sup>. Auf dem südwestlich ausgerichteten Grundstücksteil ist zudem eine Erweiterung des Baukörpers im Rahmen des §34 BauBG denkbar. Das Haus wurde im Jahr 1988 zuletzt modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßem Zustand. Die zentral gesteuerte Heizungsanlage und die Isolierglasfenster aus Kunststoff stammen aus 1988/89. Der Zuschnitt der Wohnungen sind trotz des Baujahrs als zeitgemäß anzusehen und sind durch die großen Fenster ausreichend gut belichtet. Die Lage des Hauses ist äußerst verkehrsgünstig und zudem in direkter Nachbarschaft eines Einzelhandelszentrums. 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: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Ausstattung und Details

- + großzügige Doppelgarage
- + solide Basis zur Modernisierung bzw. Sanierung
- + ohne laufende Mietverträge
- + Potential zur Erweiterung im Rahmen des §34 BauBG
- + äußerst verkehrsgünstige Lage
- + über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- etc.

Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 223.68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24007041 - 63801 Kleinostheim

## 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)