

Hösbach

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

*Número de propiedad: 24007002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRECIO DE COMPRA: 870.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 331 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 586 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24007002	Precio de compra	870.000 EUR
Superficie habitable	ca. 331 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	12	Modernización / Rehabilitación	2019
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1989	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	198.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.02.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2019



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad





Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 24007002 - 63768 Hösbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)