

Kleinostheim

\*\*\*Anpruchsvolles Wohnen in bester Lage\*\*\*

CODE DU BIEN: 23007045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 434 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23007045
Surface habitable	ca. 196 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2008
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 79 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

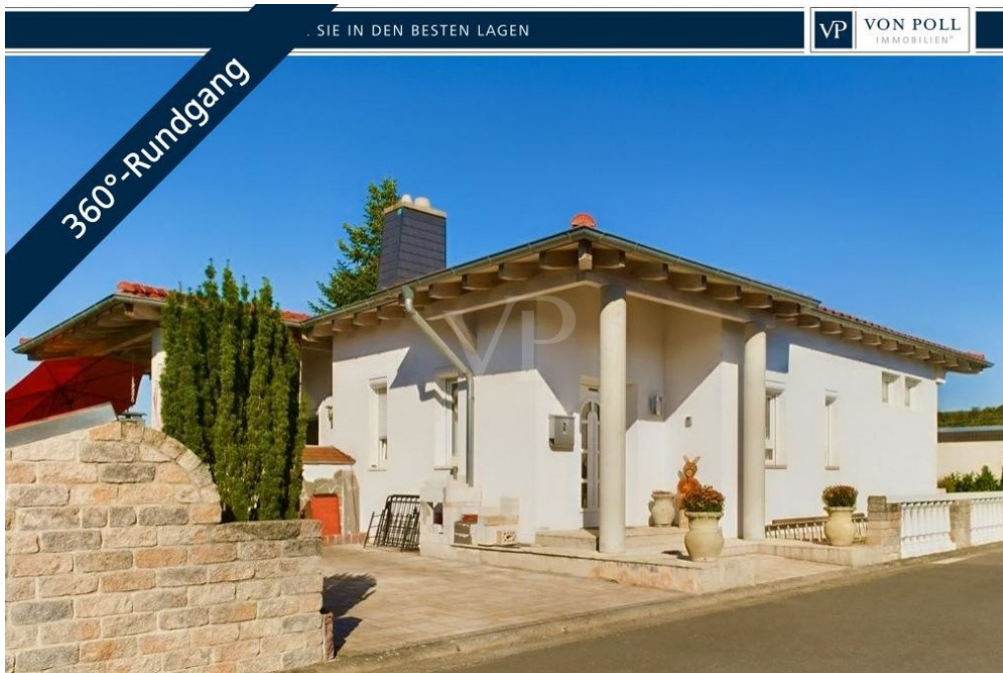
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	44.98 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	A

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



Starten Sie Ihre Karriere und verstärken Sie unser Team als  
selbstständiger Immobilienberater (w/m/d)  
in Aschaffenburg und Umgebung

Sie haben bereits Erfahrung in der Immobilienbranche und verfügen über  
gute Standortkenntnisse in Aschaffenburg und Umgebung.

Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen senden Sie,  
gern auch via E-Mail, an: Alexander Rauh | [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

Sandgasse 42 | 63739 Aschaffenburg | T.: 06021 - 44 45 97 0

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## Une première impression

Sonnenverwöhnte mediterrane Wohlfühloase in der Waldstadt Hier können sie direkt einziehen. Inspiriert von der mediterranen Architektur wurde dieser schöne Bungalow auf einem Eckgrundstück in der Waldstadt im Jahr 2018 errichtet. Viel Wert und besonders zu erwähnen ist der niedrige Energiewert des Hauses mit nur 39,8kWh. Der Bungalow mit ca. 196qm Wohnfläche, verfügt über eine Ölheizung und eine heizungsgebundene Solaranlage, welche über die kompletten Sommermonate das warme Wasser generiert. Im Winter wärmt zusätzlich ein Holzofen den Wohnbereich und ist ebenfalls an den Wasserkreislauf angeschlossen. Hierdurch werden im Jahr nur ca. 700-800l Heizöl benötigt. Ein 2.000l Tank befindet sich im unterkellerten Teil des Hauses. Das Haus verfügt über eine durchgängige Fußbodenheizung und zweifach-verglaste-Fenster, die mit einer speziellen Gas Befüllung für eine gute Wärme und Schallisolierung sorgen. Der komplette Wohnbereich ist hell, freundlich und gefliest und vermittelt mit vielen Extras eine mediterrane Wohlfühlatmosphäre. Die offen gestaltete Küche bietet viel Platz. Ein Abstellraum ist hier angeschlossen. Vom Wohnbereich gelangen Sie über wenige Stufen in zwei große Zimmer mit jeweils dazugehörigen Badezimmern. Das Masterbad ist großzügig gestaltet, u.a. mit einer Eckbadewanne, großer Dusche und viel Stauraum. Vom Wohnbereich geht es ebenfalls in das Untergeschoss, dass über zwei große Zimmer mit Duschbad verfügt und ein großer Raum der sich gut als TV-Zimmer oder Fitness-Zimmer eignet. Ein überdachter Außenbereich in Süd-/West-Ausrichtung mit Außenküche lädt zum geselligen Beisammensein an schönen Abenden ein und schließt sich direkt an den Wohnbereich an. Eine 5.000l Regenwasserzisterne dient zur Bewässerung des Gartens. Ein Gartenhaus und ein Gerätschuppen gibt es ebenfalls. Zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um ihnen diese besondere Immobilie vorstellen zu dürfen.

**CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 44.98 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 23007045 - 63801 Kleinostheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)