

Karlstein am Main / Großwelzheim

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvoll, effizient und durchdacht.

CODE DU BIEN: 25007023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 136 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 241 m²

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007023
Surface habitable	ca. 136 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	465.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 52 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	24.01.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	94.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



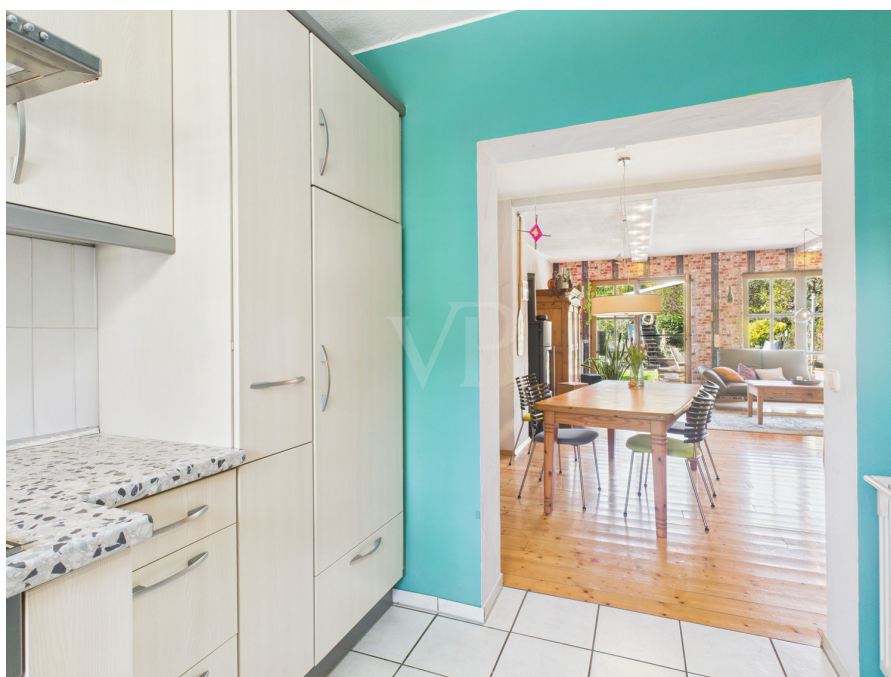
CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



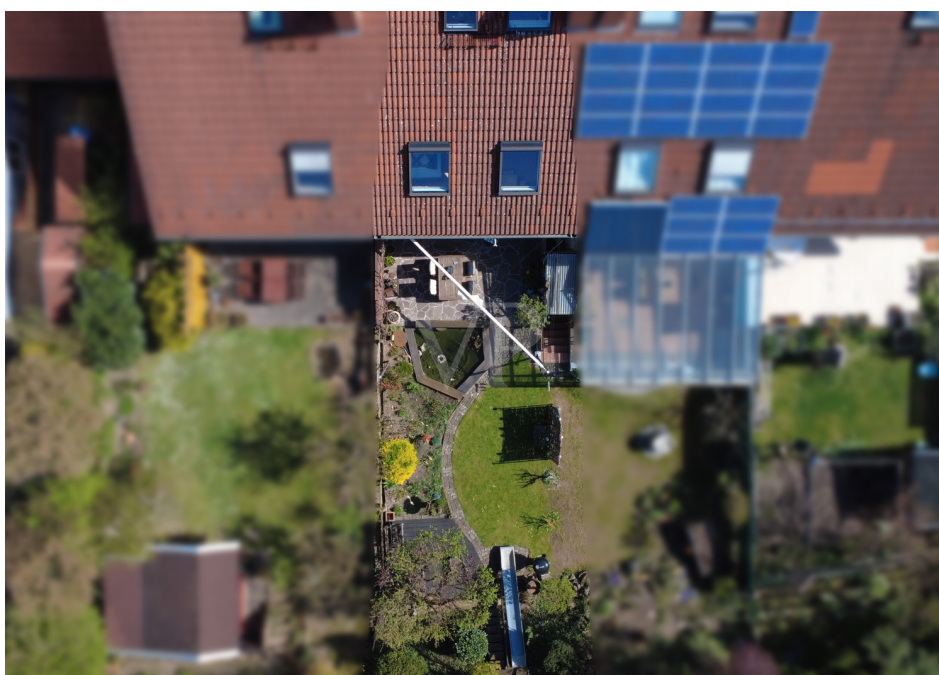
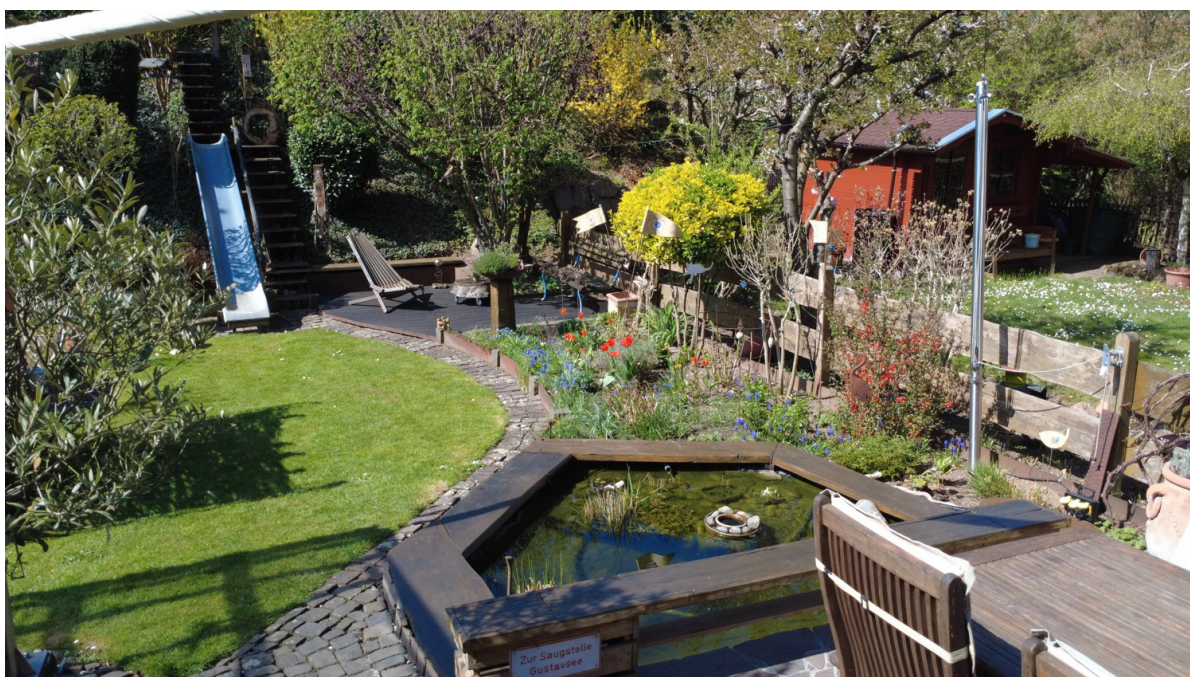
CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

La propriété



**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.

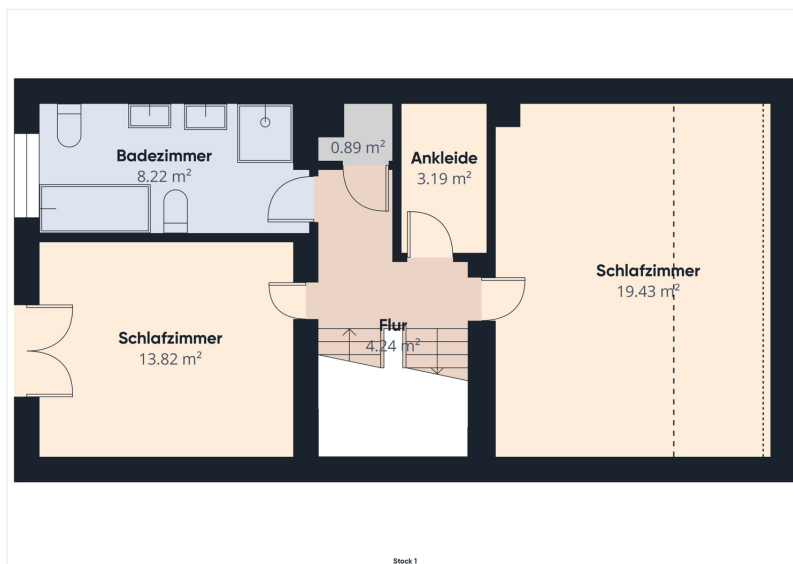
**500
EUR**

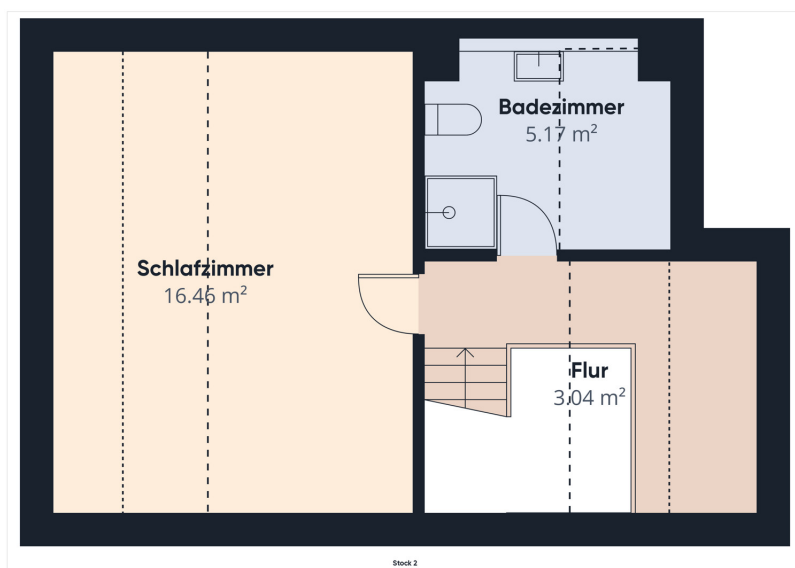
**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.de/aschaffenburg

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

Une première impression

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1995 vereint Wohnkomfort mit moderner Ausstattung und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 136?m² auf einem ca. 241?m² großen Grundstück. Es bietet ein attraktives Gesamtpaket für anspruchsvolle Paare und Familien, die Wert auf Qualität, Funktionalität und zeitgemäßen Wohnstil legen. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und vielseitig nutzbar: Insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, schaffen Raum für persönliche Rückzugsorte und gemeinsames Familienleben. Zwei moderne Bäder sorgen für Komfort im Alltag. Der offene Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses – großzügig, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur Terrasse, die dank elektrischem Sonnensegel zur Erweiterung des Wohnraums im Freien wird. Die Küche wurde im Jahr 2000 modernisiert und überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und hochwertige Ausstattung – perfekt für Genussmenschen. Zusätzlicher Wohnraum wurde 2005 durch den hochwertigen Dachausbau geschaffen, der sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Die Gas-Zentralheizung wurde 2016 durch eine energieeffiziente Niedertemperaturanlage mit Schichtenspeicher und 600-Liter-Boiler ersetzt – vorbereitet für Solarthermie. Der 2021 installierte Kamin mit Wassertasche ist clever in das Heizsystem integriert und sorgt für zusätzliche Effizienz. Auch die Dachfenster wurden 2018 mit neuen Dichtungen versehen – für eine optimierte Isolierung und ein angenehmes Raumklima. Digital bestens gerüstet: Eine leistungsstarke 250er Datenleitung sowie eine 11-kW-Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen unterstreichen den zukunftsorientierten Anspruch dieser Immobilie. Ein zweiter Zählerplatz eröffnet flexible Erweiterungsmöglichkeiten. Die Außenanlage überzeugt durch einen pflegeleichten Garten und einen Brunnen mit Pumpe zur kosteneffizienten Bewässerung. Die Fassade wurde 2012 neu gestrichen und teilweise gedämmt, während die elegante Granittreppe seit 2014 dem Eingangsbereich einen repräsentativen Charakter verleiht. 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! Wichtige Info: Die Übergabe der Immobilie erfolgt nach individueller Absprache. Die derzeitigen Eigentümer befinden sich aktuell selbst auf Wohnungssuche, weshalb der genaue Übergabezeitpunkt flexibel gestaltet wird. Selbstverständlich wird gemeinsam eine faire Lösung gefunden, die den Bedürfnissen beider Parteien gerecht wird. So bleibt genügend Zeit für eine sorgfältige Planung – sowohl für Käufer als auch Verkäufer.

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

Détails des commodités

- + Wallbox 11 KW
 - + Brunnen / Pumpe für Gartenwasser
 - + 250er Datenleitung, Glasfaser in der Straße verlegt
 - + zweiter Zählerplatz
- Modernisierungen:
- 2000 neue Küche
 - 2005 Dachausbau
 - 2012 neuer Anstrich der Außenfassade und teilweise Außendämmung
 - 2014 neue Eingangstreppe aus Granit
 - 2015 elektrisches Sonnensegel
 - 2016 neue Niedertemperatur-Gas-Zentralheizung mit Schichtenspeicher inkl. 600l Boiler (für Solar vorbereitet)
 - 2018 neue Dichtungen bei allen Dachfenstern
 - 2021 neuer Kamin mit Wassertasche und Anschluss an die Heizung
 - 2025 Austausch einer Fensterscheibe, sowie Wartung der Rollläden

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

Tout sur l'emplacement

Willkommen in Großwelzheim – einem Ortsteil von Karlstein am Main, der durch seine ruhige Lage und seinen besonderen Charme überzeugt. Inmitten grüner Felder und nah am idyllischen Mainufer gelegen, bietet Großwelzheim eine perfekte Kombination aus Naturverbundenheit und Lebensqualität. Die weitläufigen Spazier- und Radwege entlang des Mains laden zu erholsamen Ausflügen ein, während die gepflegte Ortsstruktur mit historischen Gebäuden und modernen Wohnquartieren für ein harmonisches Miteinander sorgt. Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die Nähe zur A45 und A3 garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aschaffenburg, Frankfurt oder Hanau. Der Bahnhof im benachbarten Dettingen ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Großwelzheim ist ein Ort, der Ruhe und Gemeinschaft großschreibt – ideal für alle, die naturnah leben und dennoch nicht auf städtische Infrastruktur verzichten möchten. Ein Ort, der nicht nur Raum zum Wohnen bietet, sondern Lebensqualität in ihrer schönsten Form.

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 94.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

Contact

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

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com