

Kleinostheim

# Aschaffenburg - Kleinostheim: Elegantes Anwesen in gesuchter Lage

????????? ??????????: 24007007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



????? ?????????: 1.700.000 EUR • ??????????: ca. 356,49 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ????????? ?????: 1.014 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24007007	????? ???????	1.700.000 EUR
????????????	ca. 356,49 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8	????? ???????????????	2015
?????????????? ??? ????????????	6	?????????? ????????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 88 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1978	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	127.95 kWh/m²a
??????????????	26.04.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

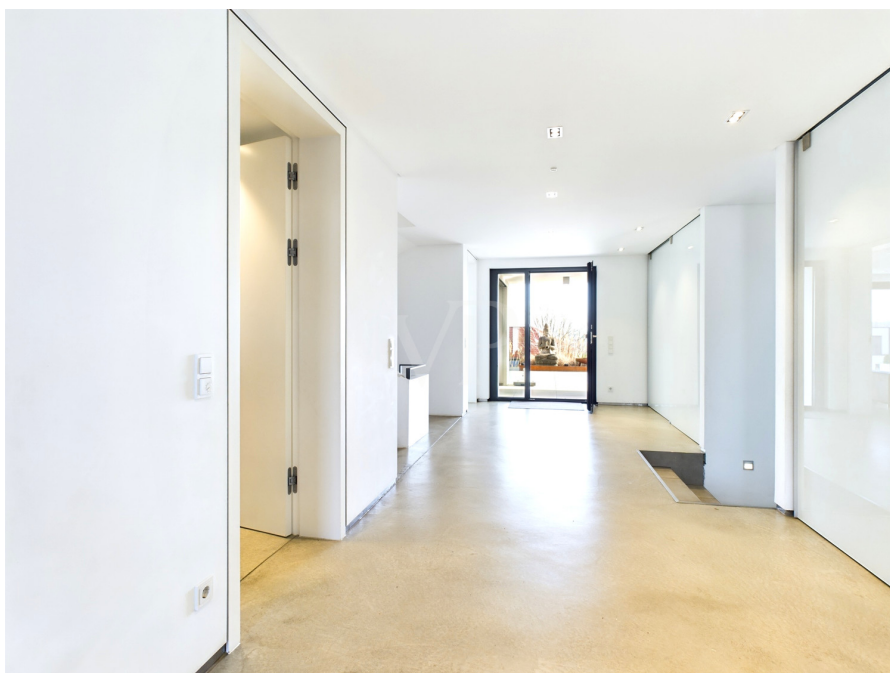
?? ?????????





???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ??????????



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

??????? ???????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

??? ?????? ???????????

Dieses äußerst gepflegte Anwesen befindet sich in Bestlage von Kleinostheim und verbindet luxuriöses Wohnen mit einer hervorragender Anbindung an die Infrastruktur des Rhein-Main-Gebietes. Die Sonnenlage bietet eine unglaubliche Fernsicht und präsentiert sich durch die gegen Süden ausgerichteten Fensterflächen ganzjährig einladend. Diese großzügige Villa befindet sich auf einem ca. 1.014 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine gesamte Wohnfläche von ca. 356 m<sup>2</sup>. Diese teilen sich in 278 m<sup>2</sup> in den oberen Stockwerken und 77 m<sup>2</sup> im Untergeschoss auf. Letztere eignen sich ganz nach Belieben als Einliegerwohnung, Homeoffice oder Hobbyraum eignen. Das im Jahr 1978 erbaute Haus wurde 2015 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Das Objekt besticht zudem durch seine großzügige Raumaufteilung mit großzügigen Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Zudem verfügt die Villa über einen großen Balkon und eine atemberaubende Terrasse, die mit Ihrem Außenkamin eine Oase der Ruhe garantiert. Die hochwertige Ausstattung der Immobilie zeichnet sich durch eine moderne Fußbodenheizung, eine moderne offene Küche mit Kochinsel, einen Kaminofen, elektrischen Jalousien und Rollläden aus. Das integrierte zur Terrasse hin ausgerichtete Schwimmbad unterstreicht den exklusiven Loft-Charakter des Hauses. Nochmals zu betonen ist die exklusive Lage, die viel Sonne verspricht, und in Einklang mit der umliegenden Natur eine ruhige Umgebung, sowie den idealen Rückzugsort vom hektischen Alltag bietet. 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!



???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

????????????????? ??? ??????????

- + energetische Sanierung in 2015
  - + loftähnlicher Charakter in exquisiter Umgebung
  - + großer Indoorpool
  - + Küchenblock von Küchen Fries mit Bora Dunstabzugshaube und integriertem Kaffeevollautomat
  - + modernste Haustechnik mit Heimnetzwerk und Warema Steuerung
  - + In- und Outdoorkamin
  - + Böden in Sichtbeton oder Massivholzparkett
- uvm.

??????? ????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.95 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24007007 - 63801 Kleinostheim

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)