

Kleinostheim

Mehrfamilienhaus in verkehrsgünstiger Lage

????????? ??????????: 24007041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 206,56 m² • ??????????: 12 • ?????? ????: 794 m²

???????? ??????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

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

???????? ??????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24007041	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 206,56 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	12		
????? ?????????????	1971		
?????? ?????????????	2 x ???????	????? ?????????????	1988
		?????????	???????
		??????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	223.68 kWh/m²a
		????????????	
??????????????	05.10.2034	????????????	G
??????????????????		???????????????	
????????? ???		????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????? ??????????????	1989
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



??????? ????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



??????? ????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



???????? ?????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ?????????



??????? ???????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

?? ????????



**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.

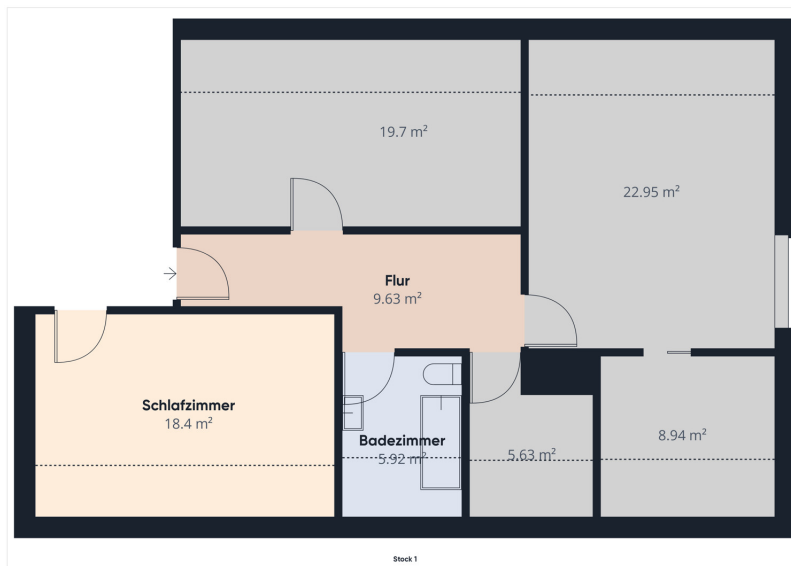
**500
EUR**

**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

???????? ?????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

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

Dieses solide Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einem ca. 794 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 206 m². 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 Isoliertglasfenster 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!

???????? ?????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

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

- + großzügige Doppelgarage
- + solide Basis zur Modernisierung bzw. Sanierung
- + ohne laufende Mietverträge
- + Potential zur Erweiterung im Rahmen des §34 BauBG
- + äußerst verkehrsgünstige Lage
- + über 200 m² Wohnfläche
- etc.

??????? ????????: 24007041 - 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.

??????? ????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 223.68 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24007041 - 63801 Kleinostheim

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

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

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com