

Hösbach

# Maisonette-Traum mit Balkon, Loggia und Garten

*CODICE OGGETTO: 24007045*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 104,28 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24007045
Superficie netta	ca. 104,28 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.08.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## La proprietà





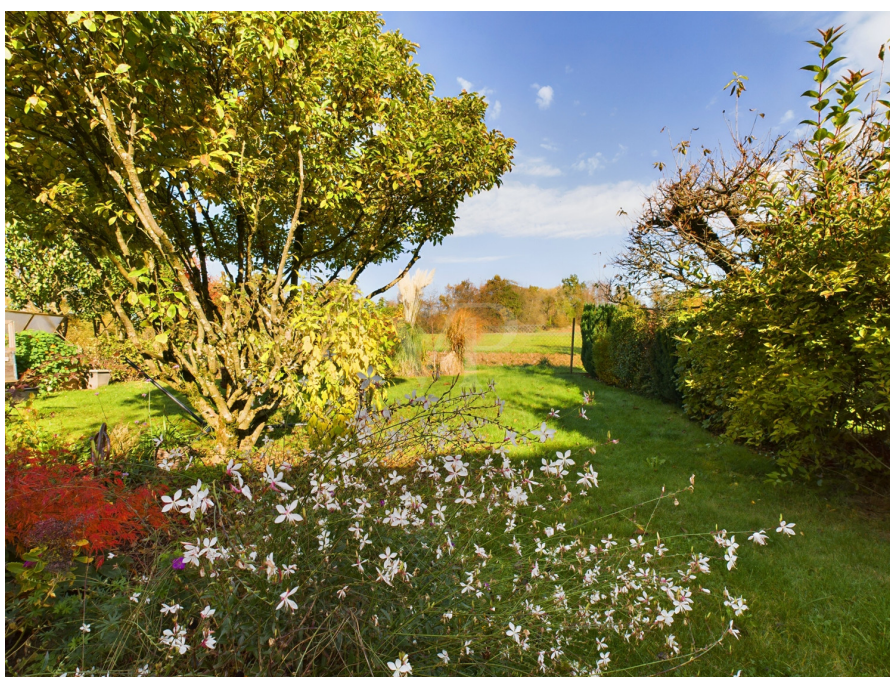
CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## La proprietà



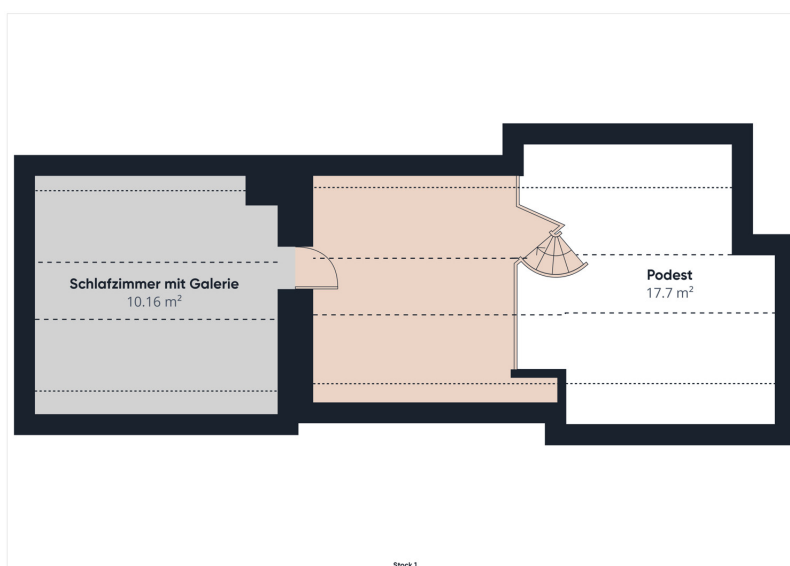
CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach**

## Una prima impressione

Entdecken Sie diese elegante Maisonette-Wohnung in ruhiger Ortsrandlage – ein echtes Zuhause mit 104 m<sup>2</sup>, welches Raum zum Wohlfühlen bietet. Perfekt für Paare oder kleine Familien. Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre: Helle Räume, ein offener Wohnbereich mit Kamin und Kachelofen, ein Balkon und eine Loggia – hier wird Gemütlichkeit großgeschrieben. Der eigene Eingang schenkt Ihnen absolute Privatsphäre, und der Gartenanteil lässt keine Wünsche offen. Ob als Rückzugsort oder Kapitalanlage – dieses Schmuckstück bietet das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Natur sowie eine schnelle Anbindung in die Stadt. Ein eigener Stellplatz und der 2014 ausgebaute Dachboden mit einer Galerie runden das Angebot ab. 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!

CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## Dettagli dei servizi

- + eigener Eingang
  - + Kachelofen (Einsatz muss erneuert werden) und Kamin
  - + offener Grundriss
  - + eigene Gastherme (Bj. 2004)
  - + solide Holzfenster (Bj. 1989)
  - + ein Balkon
  - + eine Loggia
  - + eine Markise
  - + großer Keller
  - + Gartenanteil
  - + Stellplatz
  - + unverbaubare Ortsrandlage
- uvm.

**CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach**

## Tutto sulla posizione

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Randlage von Hösbach, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg. Umgeben von idyllischen Wäldern und Wiesen bietet die Lage eine perfekte Mischung aus ländlichem Charme und der Nähe zur Stadt. Die Innenstadt von Aschaffenburg ist in wenigen Autominuten erreichbar, ebenso wie die Autobahn A3, die eine schnelle Verbindung nach Frankfurt am Main und Würzburg gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe, sodass eine hohe Lebensqualität inmitten grüner Umgebung garantiert ist.

**CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODICE OGGETTO: 24007045 - 63768 Hösbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)