

Hösbach

# Das Glück für Ihre Familie liegt so nah...

CODICE OGGETTO: 24007002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 870.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 331 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 586 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach**

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

**CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24007002	Prezzo d'acquisto	870.000 EUR
Superficie netta	ca. 331 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	12	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1989	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	198.20 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.02.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019



CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach

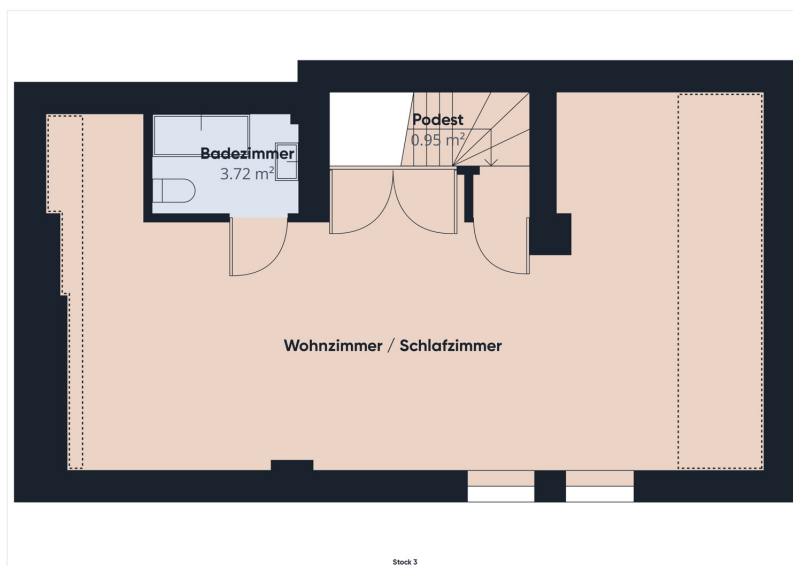
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24007002 - 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: 24007002 - 63768 Hösbach**

## Una prima impressione

Wenn Sie nach einer Immobilie mit schier unendlichem Potential und inneren Werten suchen, kommen Sie an diesem in neuwertigen Zustand befindlichen Schmuckstück nicht vorbei. Von exzellenter Infrastruktur umrahmt, finden sich Kindergärten, Schulen, Sportplätze, sowie Nahversorgung und -erholung in direkter Nachbarschaft. Zu den sieben Zimmern verteilt auf 283 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG, OG und DG, gesellen sich zusätzlich 175 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche in den beiden Untergeschossen, welche je nach Belieben als Einliegerwohnung, Büro, Lager o.ä. genutzt werden können. Für maximale Privatsphäre sorgt das 586 m<sup>2</sup> große Grundstück, welches einen unverbaubaren Blick in süd-westlicher Richtung auf den hinter dem Haus vorbeiführenden Bach erlaubt. Zusammengefasst eine Immobilie, welche sicherlich einzigartig in Ihrer Kombination aus Ruhe und Zentralität ist. 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: 24007002 - 63768 Hösbach**

## Tutto sulla posizione

Im zauberhaft im Vorspessart eingebetteten Hösbach, einem charmanten Ort im Landkreis Aschaffenburg im Regierungsbezirk Unterfranken des bezaubernden Freistaates Bayern, eröffnet sich eine wundervolle Wohnumgebung, die sich etwa 45 Kilometer von der pulsierenden Metropole Frankfurt am Main entfernt befindet. Hösbach präsentiert sich als eine Oase der Annehmlichkeiten mit einer vollständigen Infrastruktur, darunter mehrere erstklassige Supermärkte und eine vielfältige medizinische Versorgung durch erfahrene Ärzte. Die Gemeinde zeichnet sich besonders durch ihre fürsorgliche Kinderfreundlichkeit aus, mit insgesamt acht liebevoll gestalteten Kindergärten sowie einer Auswahl an Grund- und Hauptschulen, einer Realschule und einem Gymnasium. Zudem beherbergt Hösbach zwei Schulen für Lern- und Sprachförderung, die das Bildungsangebot bereichern. Die Nähe zu den Autobahnen A3 (Frankfurt - Würzburg) ermöglicht es Ihnen, in wenigen Minuten diverse Richtungen zu erkunden. Die bezaubernde Innenstadt von Aschaffenburg, geprägt von historischem Charme, ist ebenso mühelos zu erreichen wie weitere renommierte Gymnasien. Die exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für unkomplizierte Wege und schafft eine zusätzliche Dimension der Mobilität. Willkommen in Hösbach, wo Lebensqualität und Bequemlichkeit sich zu einem harmonischen Gesamtbild vereinen.

**CODICE OGGETTO: 24007002 - 63768 Hösbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 198.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24007002 - 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)