Großostheim

Im Herzen der Bachgau-Metropole!

Property ID: 23007009

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 120 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 899 m^2

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

At a glance

Property ID	23007009
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1940
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1978
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	09.08.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	244.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	G

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

The property

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

The property

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

A first impression

Sie träumen von einem freistehenden Haus mit viel Garten in zentraler Lage? Dann ist dieses solide gebaute Anwesen im Herzen der Bachgau-Metropole Großostheim genau das Richtige. Die Wohnfläche von aktuell ca. 120m² verteilt sich auf das Erdgeschoss (Hochparterre) und das Obergeschoss. Im gut ausgebauten Dachgeschoss lassen sich ohne größeren Aufwand weitere Flächen zum Wohnen erschließen. Der Keller aus Natursteinen mit seinem schmucken Gewölbe-Charakter besticht sowohl durch seine Höhe als auch Größe und Solidität. Der sonnige Garten mit einer sehr schönen Bepflanzung und einer kleinen Terrasse lässt keinerlei Wünsche offen. Auch an Ihr Fahrzeug ist in Form einer Einzelgarage schon gedacht. Die aktuelle Aufteilung der Wohnfläche sieht zwei identisch große Wohnungen von jeweils ca. 60 qm vor, von welchen eine aktuell noch vermietet ist. Die Fenster und Heizungsanlage sind Ende der 90er Jahre getauscht worden, befinden sich aber in einem sehr gepflegten Zustand. Die Renovierung der oberen Wohnung ist jüngeren Datums, und lädt zum direkten Bezug ein. Falls Ihnen allerdings der Sinn nach etwas mehr Wohnfläche steht, wurde von unserer Architektin bereits eine erste Skizzierung und Berechnung der möglichen Optionen erarbeitet. 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!

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Zentrum Großostheims, einer beliebten Region im Großraum Aschaffenburg. Die örtliche Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, als auch der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Postfilialen, Fachgeschäfte und weiterführende Schulen befinden sich entweder direkt vor Ort oder im benachbarten Aschaffenburg. Für Hobbys-und Freizeitaktivitäten wird in Großostheim und in den umliegenden Ortschaften gut gesorgt. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Handball, Skaten, Beachsportanlagen, Grill- und Spielplätze, Familiensportpark, Bogenschießen, Kartbahn, Waldschwimmbad und Freibad, sowie vielfältige Spielplätze stehen zahlreich zur Verfügung. Durch die hervorragende Anbindung an die Bundestraße B496, ist die Autobahn A3 in Richtung Frankfurt und Würzburg, sowie die A45 in Richtung Gießen in nur wenigen Minuten zu erreichen. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten. In Großostheim und Umgebung werden Sie öfter den Begriff "Bachgau" antreffen. Er bezeichnet die Lokalregion im Südwesten Aschaffenburgs. Auf sehr fruchtbaren Böden hat sich hier über Jahrhunderte eine erntereiche Landwirtschaft und in Folge dieser eine vielschichtige Handwerkerschaft entwickelt - kurzum eine wohlhabende Region.

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2026. Endenergiebedarf beträgt 244.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Property ID: 23007009 - 63762 Großostheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com