Kleinostheim – Kleinostheim

Anpruchsvolles Wohnen in bester Lage

Property ID: 23007045

PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 196 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 434 m^2

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

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

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

At a glance

Property ID	23007045
Living Space	ca. 196 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	2008
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	875.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 79 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

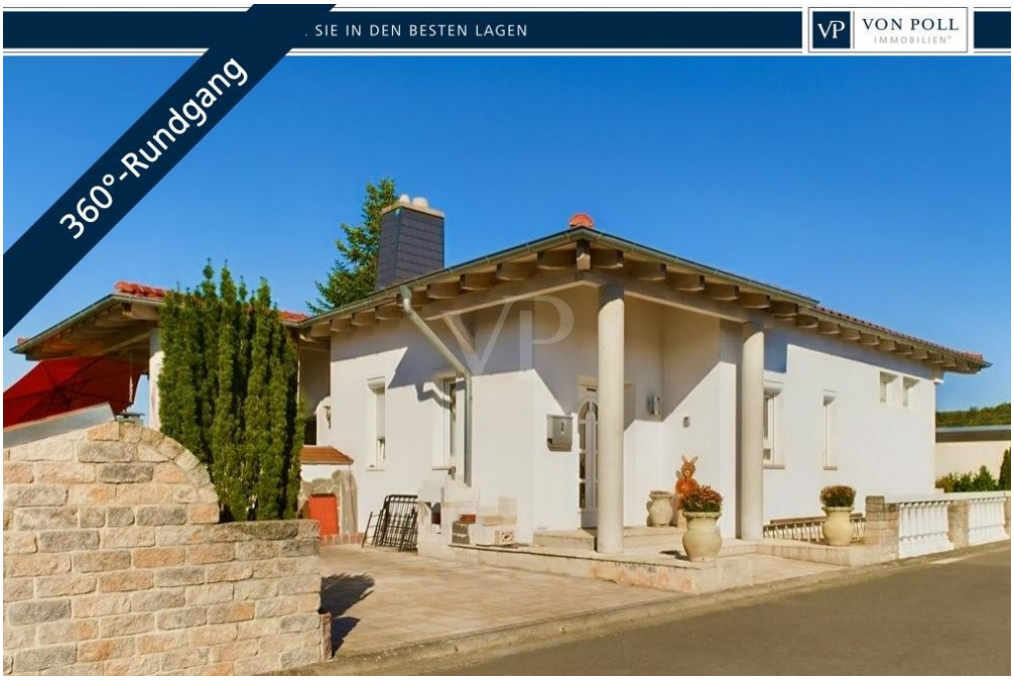
Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	19.10.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	44.98 kWh/m²a
Energy efficiency class	A

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

The property



Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

The property

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

The property

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

The property

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

The property

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

The property

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

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: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

A first impression

Sonnenverwöhnte mediterrane Wohlfühloase in der Waldstadt Hier können sie direkt einziehen. Inspiriert von der mediterranen Architektur wurde dieser schöne Bungalow auf einem Eckgrundstück in der Waldstadt im Jahr 2018 errichtet. Viel Wert und besonders zu erwähnen ist der niedrige Energiewert des Hauses mit nur 39,8kWh. Der Bungalow mit ca. 196qm Wohnfläche, verfügt über eine Ölheizung und eine heizungsgebundene Solaranlage, welche über die kompletten Sommermonate das warme Wasser generiert. Im Winter wärmt zusätzlich ein Holzofen den Wohnbereich und ist ebenfalls an den Wasserkreislauf angeschlossen. Hierdurch werden im Jahr nur ca. 700-800l Heizöl benötigt. Ein 2.000l Tank befindet sich im unterkellerten Teil des Hauses. Das Haus verfügt über eine durchgängige Fußbodenheizung und zweifach-verglaste-Fenster, die mit einer speziellen Gas Befüllung für eine gute Wärme und Schallisolierung sorgen. Der komplette Wohnbereich ist hell, freundlich und gefliest und vermittelt mit vielen Extras eine mediterrane Wohlfühlatmosphäre. Die offen gestaltete Küche bietet viel Platz. Ein Abstellraum ist hier angeschlossen. Vom Wohnbereich gelangen Sie über wenige Stufen in zwei große Zimmer mit jeweils dazugehörigen Badezimmern. Das Masterbad ist großzügig gestaltet, u.a. mit einer Eckbadewanne, großer Dusche und viel Stauraum. Vom Wohnbereich geht es ebenfalls in das Untergeschoss, dass über zwei große Zimmer mit Duschbad verfügt und ein großer Raum der sich gut als TV-Zimmer oder Fitness-Zimmer eignet. Ein überdachter Außenbereich in Süd-/West-Ausrichtung mit Außenküche lädt zum geselligen Beisammensein an schönen Abenden ein und schließt sich direkt an den Wohnbereich an. Eine 5.000l Regenwasserzisterne dient zur Bewässerung des Gartens. Ein Gartenhaus und ein Gerätschuppen gibt es ebenfalls. Zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um ihnen diese besondere Immobilie vorstellen zu dürfen.

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

All about the location

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.

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 44.98 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 23007045 - 63801 Kleinostheim – Kleinostheim

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