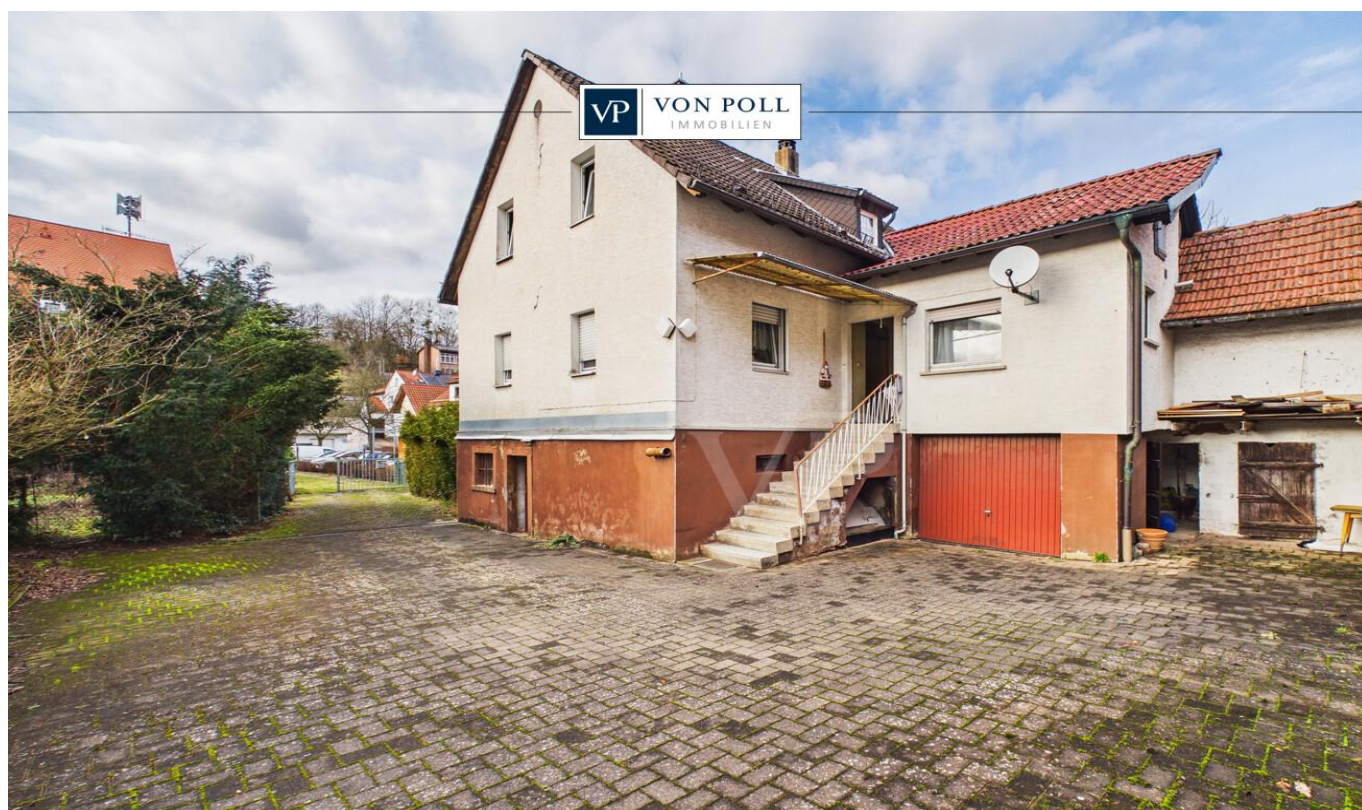


Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Chancenobjekt: Landhaus mit viel Raum für Ideen

Objektnummer: 26007026



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.036 m²

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26007026
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Landhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.04.2036
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	494,24 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Die Immobilie

Kennen Sie schon unsere soziale Komponente beim Immobilienkauf oder -verkauf?



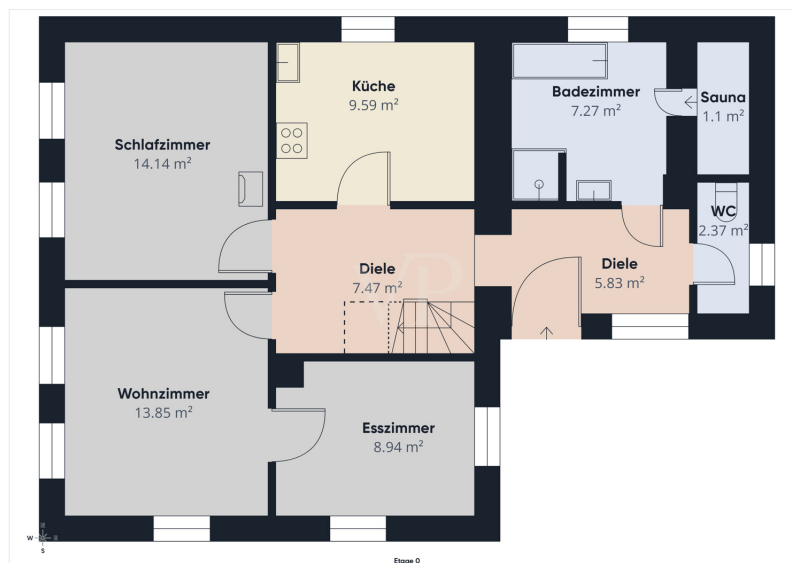
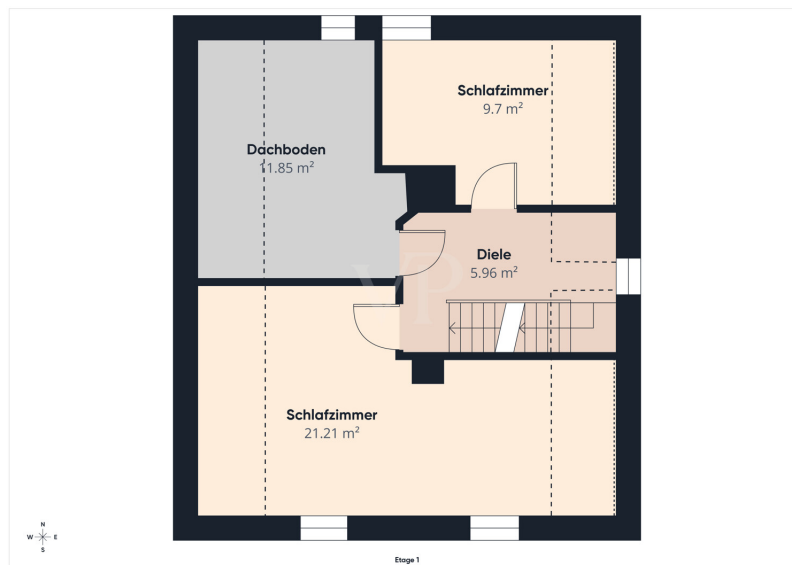
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt
gemeinnützige Vereine.

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.



Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Landhaus, welches zu Beginn des letzten Jahrhunderts errichtet wurde, bietet Ihnen auf dem über 1.000 m² großen Grundstück und rund 120 m² Wohnfläche viel Raum zur Entfaltung.

Das Anwesen umfasst einen großen Hof mit Garage, eine Scheune mit Werkstatt sowie einen weitläufigen Garten und eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – egal, ob Sie Erholung im Grünen, Platz für Hobbys oder Raum für Aktivitäten im Freien suchen.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine neue, zentral gesteuerte Heizungsanlage die im Jahr 2021 samt aller Zuleitungen installiert wurde.

Bei aller Attraktivität des Objekts möchten wir anmerken, dass im letzten Winter leider ein Wasserschaden entstanden ist, der eine grundlegende Sanierung der Wohnräume unabdingbar macht.

Das Haus ist geprägt durch seinen historischen Charakter, bietet so allerdings eine gute Basis in welcher sich Altbau-Charme mit zeitgemäßen Komfortelementen verbinden lässt.

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!

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Ausstattung und Details

Wir möchten anmerken, dass im letzten Winter leider ein Wasserschaden gab, der eine grundlegende Sanierung der Wohnräume unabdingbar macht.

- + neue Heizung mit Zuleitungen (2021)
- + neue Einbauküche (2023)
- + große Scheune mit Werkstatt
- + neue Kamineinfassung (2023)
- + Tondachziegel
- + großer Hof mit Garage
- + Garten

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Alles zum Standort

Bessenbach besticht als charmante Gemeinde in Unterfranken durch ihre harmonische Verbindung von naturnaher Lebensqualität und der Nähe zu urbanen Zentren wie Aschaffenburg, das nur etwa 8,4 Kilometer entfernt liegt. Diese Lage ermöglicht eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur, die Familien ein sicheres und angenehmes Umfeld bietet. Die stabile Einwohnerzahl und die überschaubare Größe der Gemeinde schaffen eine vertrauensvolle Gemeinschaft, in der sich Kinder frei entfalten und Eltern auf eine verlässliche Infrastruktur bauen können.

Im Herzen von Oberbessenbach entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Wohnambiente, das durch seine ruhige, ländlich-suburbane Prägung besticht. Hier erleben Sie eine Umgebung, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt, eingebettet in eine Gemeinschaft mit tiefen Wurzeln und einer ausgeprägten Verbundenheit zur Region. Die hervorragende Anbindung an Autobahnen und den S-Bahn-Verkehr erleichtert den Alltag berufstätiger Eltern und schenkt zugleich Raum für eine entspannte Work-Life-Balance. Die niedrige Kriminalitätsrate und das Fehlen großer Neubauprojekte unterstreichen den Charakter eines beständigen und behutsam gewachsenen Wohnstandorts, der Familien langfristige Perspektiven bietet.

Für Familien sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Kindergärten wie St. Ottilia mit Kinderkrippe, Kinderinsel St. Wendelinus und der Waldkindergarten Bessenbach sind in nur etwa sieben bis neun Minuten zu Fuß erreichbar und schaffen ideale Voraussetzungen für eine liebevolle und qualitätsvolle Betreuung der Kleinsten. Die Grund- und Realschulen in Bessenbach sind innerhalb von zwanzig bis zweiundzwanzig Minuten bequem zu Fuß erreichbar, während weiterführende Schulen in der Umgebung zusätzliche Bildungsmöglichkeiten eröffnen. Die medizinische Versorgung ist mit nahegelegenen Arztpraxen, Zahnärzten und Apotheken optimal gewährleistet – die Praxis in Bessenbach liegt beispielsweise nur elf Minuten zu Fuß entfernt, ebenso die Spessart Apotheke in zwölf Minuten. Für aktive Familien bietet der nahegelegene FC Oberbessenbach mit seinen Sportanlagen und Spielplätzen vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Auch gastronomische Einrichtungen wie Kathys Diner und Io Valentino laden zu entspannten Familienausflügen ein und sind in ein bis drei Minuten zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Busstationen Unterdorf und Untere Fuhre, jeweils nur drei Minuten zu Fuß entfernt, hervorragend und erleichtert die Mobilität im Alltag.

Diese Lage in Oberbessenbach vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Gemeinschaft und eine naturnahe Umgebung, die Familien ein liebevolles Zuhause schenkt. Hier finden Sie den

idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Kindern zu wachsen, zu spielen und die Zukunft in einem beständigen und lebenswerten Umfeld zu gestalten.

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com