

Kleinostheim

# Geräumiges Domizil mit Einliegerwohnung und Wintergarten in begehrter Lage

**CODE DU BIEN: 25007031**



**PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 202,33 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 908 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25007031        |
| Surface habitable      | ca. 202,33 m²   |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 8               |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1963            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 625.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 1997                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Informations énergétiques

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Chauffage</b>                                 | <b>Huile</b>               |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.07.2032                 |
| Source<br>d'alimentation                         | <b>Combustible liquide</b> |

|                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Certification<br/>énergétique</b>                           | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 189.20 kWh/m²a                    |
| Classement<br>énergétique                                      | <b>F</b>                          |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1963                              |

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



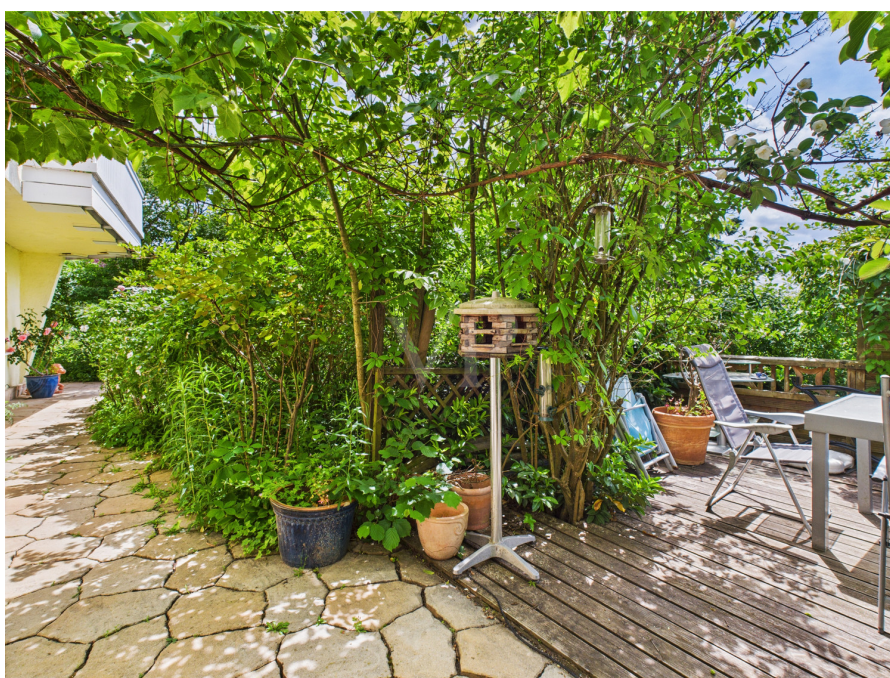
**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## La propriété



### ***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.



CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963, das zuletzt 1997 modernisiert wurde. Auf ca. 200?m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer – ideal für große Familien oder vielfältige Nutzungskonzepte.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und befindet sich in einem guten Zustand. Modernisierte Wasser- und Abflussleitungen sowie ein erneuerter Kaminzug sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die integrierte Einliegerwohnung schafft flexible Wohnlösungen – ob für Gäste, Familienmitglieder oder als Homeoffice. Sie ist ein besonderes Highlight, welches im ausgebauten und gedämmten Untergeschoss viel Platz für zusätzlichen Wohn- oder Arbeitskomfort bietet.

Der lichtdurchflutete Wintergarten lädt ganzjährig zum Verweilen ein und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Der angelegte Garten verspricht Privatsphäre und Raum für entspannte Stunden im Freien. Zwei Garagen stellen zudem ausreichend Komfort für Fahrzeuge zu Verfügung.

Das aktuell nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet zudem hervorragende Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnfläche, und bietet zudem sicher einen spektakulären Blick über das zu Füßen liegende Rhein-Main-Gebiet.

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!

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Détails des commodités

- + Untergeschoss gedämmt
- + zwei Garagen
- + herrlicher Weitblick
- + Privatsphäre
- + Wasserleitungen teilweise erneuert
- + neue Abflussleitungen
- + Einliegerwohnung
- + Wintergarten
- Heizungssystem defekt

Der Glasfaserausbau wird zwischen 17.04.2026 - 30.04.2027 abgeschlossen sein.

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend im unterfränkischen Kleinostheim, einer attraktiven Gemeinde im Landkreis Aschaffenburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie viel Grün aus.

Dank der hervorragenden Anbindung an die Bundesstraße B8 sowie die nahegelegene Autobahn A3 ist eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Aschaffenburg, Frankfurt am Main und Würzburg gewährleistet. Der Bahnhof Kleinostheim bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, insbesondere an den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), was die Lage auch für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

In fußläufiger Entfernung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeitangebote wie Sportvereine, ein Hallenbad sowie gut ausgebaute Rad- und Wanderwege im nahegelegenen Spessart machen die Lage besonders lebens- und familienfreundlich.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diese Adresse zu einem idealen Standort für Paare, Familien und Berufspendler gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25007031 - 63801 Kleinostheim**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Alexander Rauh**

---

**Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg**  
**Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0**  
**E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**