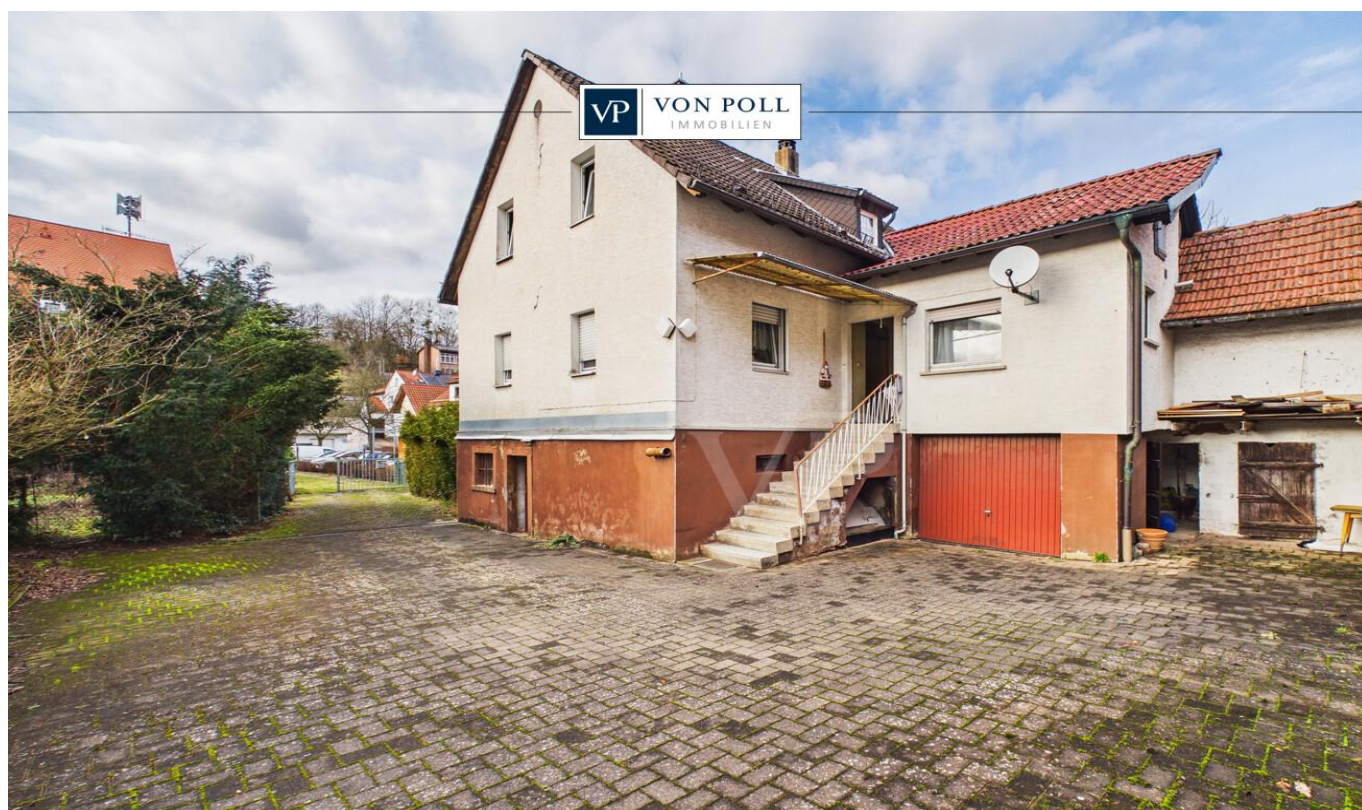


Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Chancenobjekt: Landhaus mit viel Raum für Ideen

Codice oggetto: 26007026



PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.036 m²

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

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

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26007026
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Casa	Casa rurale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	494.24 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	30.04.2036	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

La proprietà

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



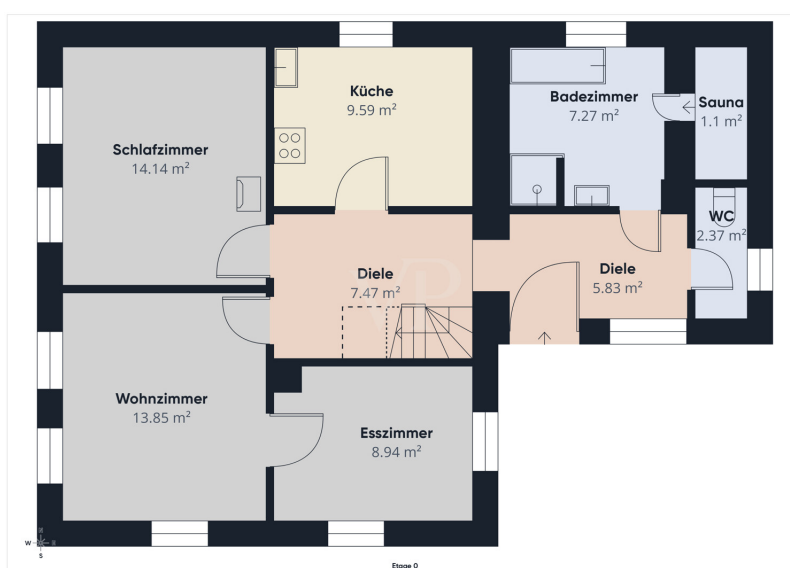
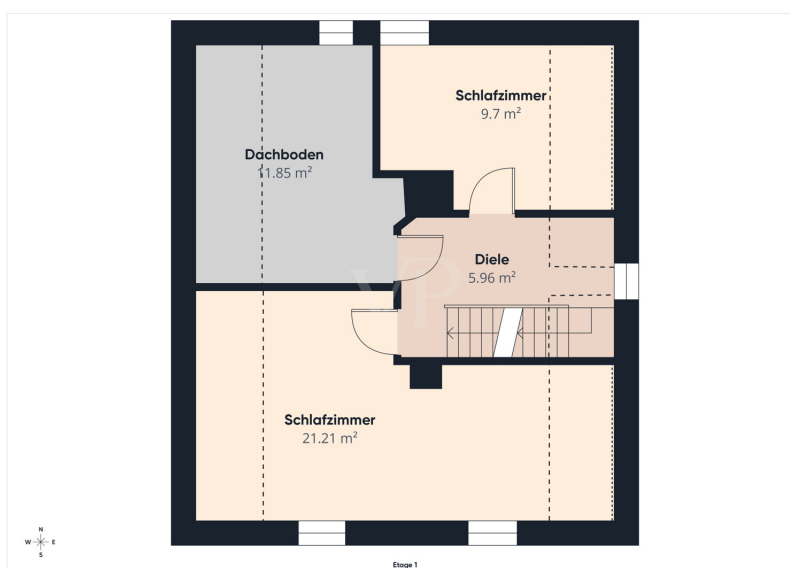
Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt
gemeinnützige Vereine.

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.



Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

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: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Una prima impressione

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!

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26007026 - 63856 Bessenbach / Oberbessenbach - Oberbessenbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com