

Kleinostheim

# Attraktive Pflegeimmobilie – Altersgerechtes Wohnen in Kleinostheim

Objektnummer: 25007015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25007015
Wohnfläche	ca. 42,7 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	165.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1995



Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

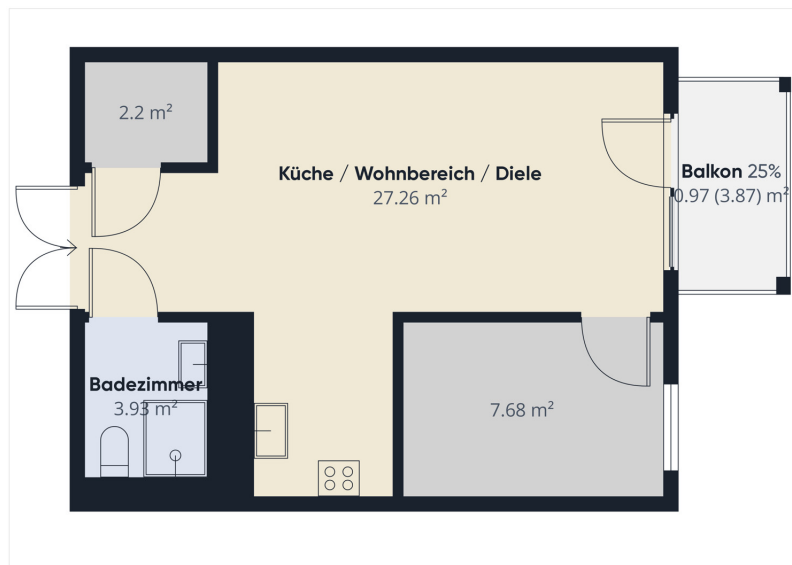
## Die Immobilie





Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## 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: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im renommierten Haus St. Vinzenz von Paul in Kleinostheim. Die Wohnung wurde speziell für altersgerechtes Wohnen konzipiert und bietet höchsten Komfort sowie eine sichere und gepflegte Umgebung. Die Wohnung wird mietfrei übergeben, und kann sowohl selbst oder als Kapitalanlage genutzt werden. Besonderheiten: + betreutes Wohnen (Service-Wohnen) mit angeschlossener Tages- und Kurzzeitpflege + Ruhige und angenehme Wohnatmosphäre + ideale Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten + hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

**Betreutes Wohnen:** Diese Wohnform richtet sich an Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren sowie an Menschen mit Behinderung, deren bisherige Wohnsituation nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht. Sie bietet ein eigenständiges Leben in einer barrierefreien Wohnung mit der Sicherheit, bei aufkommendem Pflege- oder Unterstützungsbedarf bestens versorgt zu sein. Ein optionaler Servicevertrag stellt maßgeschneiderte Unterstützungsleistungen bereit, darunter: + Hausnotruf mit hauseigenen Geräten in Zusammenarbeit mit dem Roten Kreuz + Hausmeisterservice z.B. Wechsel von Leuchtmitteln o. ä., Umräumhilfe /-arbeiten in der Wohnung oder auf dem Balkon, technische Unterstützung bei Störung von Installationsgeräten in der Wohnung, bei Notfällen in der Wohnung + Teilnahme am offenen Mittagstisch, Lieferservice Mittagstisch, Frühstück und Abendessen + Bevorzugte Aufnahme in unsere Dienstleistungen (ambulanter Pflegedienst, haushaltsnahen Dienste, Tagespflege, Kurzzeitpflege) + Besuchsdienst durch eigenes Personal + Gemeinschaftsveranstaltungen z. B. Frühlingskaffee, Weihnachtsfeier + Aufgabe von Ausgangspost, Abgabe von Briefmarken, Abholung von Paketen bei der Post bzw. Annahme von Paketen durch unseren Empfang + Abgabe von Wertmarken für hauseigene Waschmaschine und Wäschetrockner + Wohnungsdienst und Briefkastenleerung bei Abwesenheit + Preisnachlass bei Kulturveranstaltungen in unserem Haus mit vorgezogenem Kartenvorverkauf + Schlüsseldienst bei vergessenem Schlüssel (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) + Unterstützung bei Abwicklung Behörden (keine vollständige Abwicklung von Anträgen)

**Kapitalanlage & Pachtvertrag:** Ein Pachtvertrag mit der Hausverwaltung läuft bis 31.12.2026. Dieser regelt die Vermietung und Verwaltung der Pflegeimmobilie im Falle einer Kapitalanlage für den künftigen Eigentümer. Die Wohnbaugesellschaft vergütet dem Eigentümer 12,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich 40,90 € für den Tiefgaragenstellplatz. Vorteil: + Mietgarantie – unabhängig davon, ob die Immobilie vermietet ist oder leersteht + Ende 2026 werden die Konditionen der Vermietung durch die Betreibergesellschaft neu verhandelt

Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus Selbstbestimmtheit und professioneller

Betreuung in einem liebevollen Umfeld. 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: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Ausstattung und Details

- + Wohnfläche: ca. 43 m<sup>2</sup>
  - + Zimmer: 2
  - + Baujahr: 1995
  - + Modernisierungen: neuer Bodenbelag und moderne Küchengeräte
  - + Einbauküche: voll ausgestattet und funktional gestaltet
  - + Barrierefreiheit: Aufzug, breite Türen und schwellenlose Übergänge
  - + Tiefgaragenstellplatz: inklusive und bequem erreichbar
  - + Kellerraum
- uvm.

Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in Kleinostheim. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A3 ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aschaffenburg und Frankfurt am Main gewährleistet. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.



Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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