

Hösbach

# Ein Haus - maximale Möglichkeiten!

Property ID: 24007056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 194,86 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 630 m<sup>2</sup>

Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

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

Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## At a glance

Property ID	24007056	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 194,86 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	1996
Rooms	10	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1964		
Type of parking	1 x Garage		

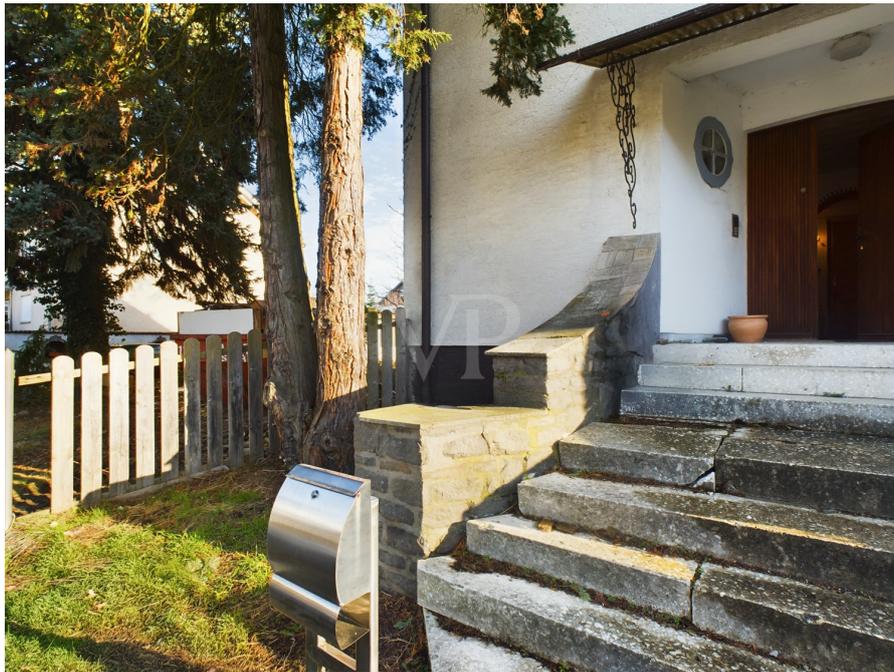
Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	269.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.02.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



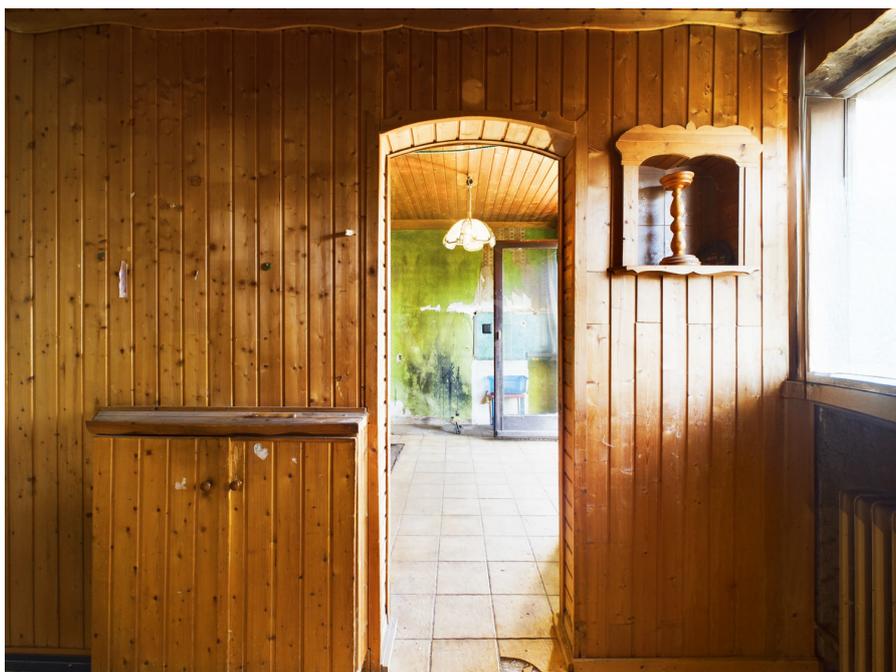
Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



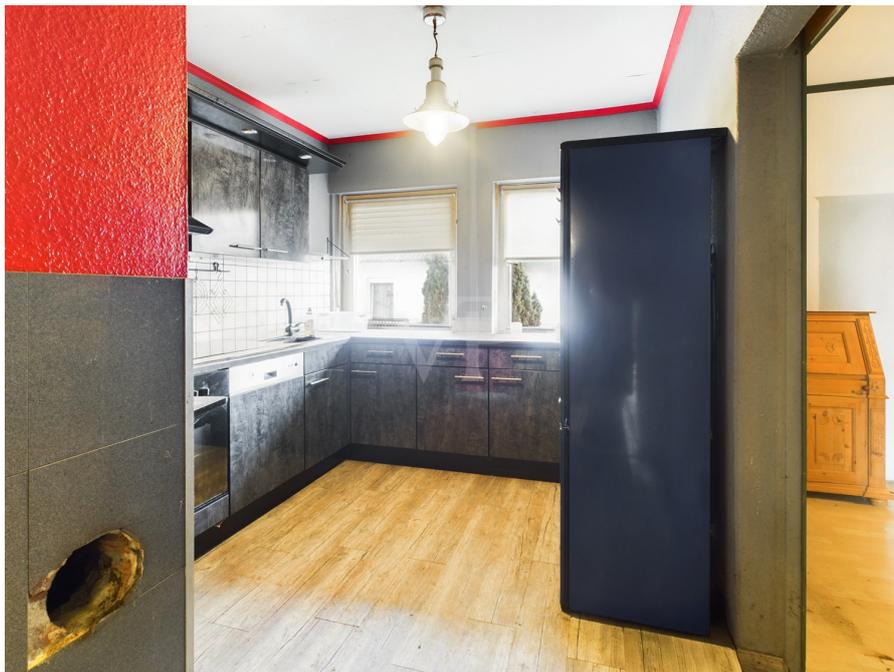
Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



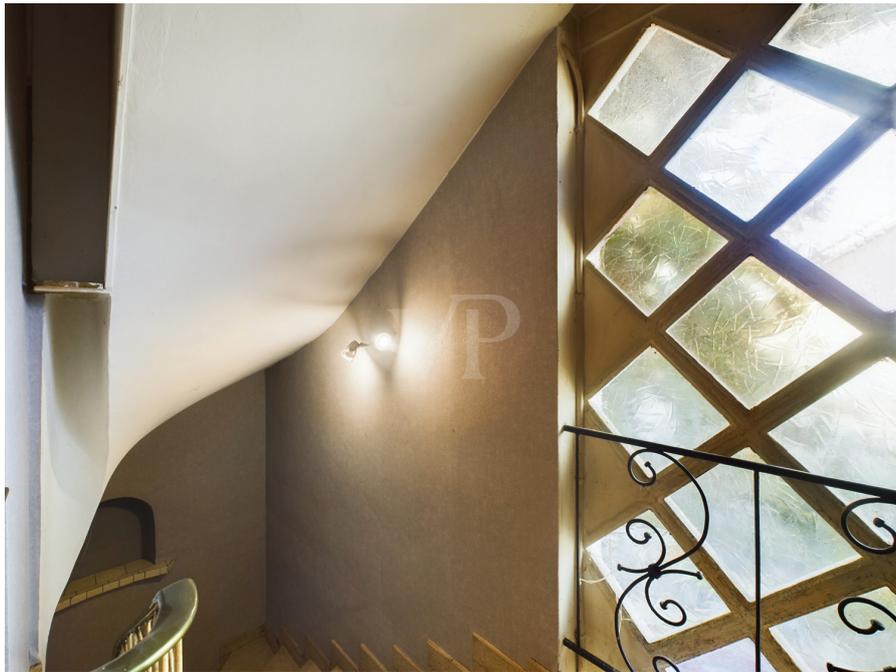
Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



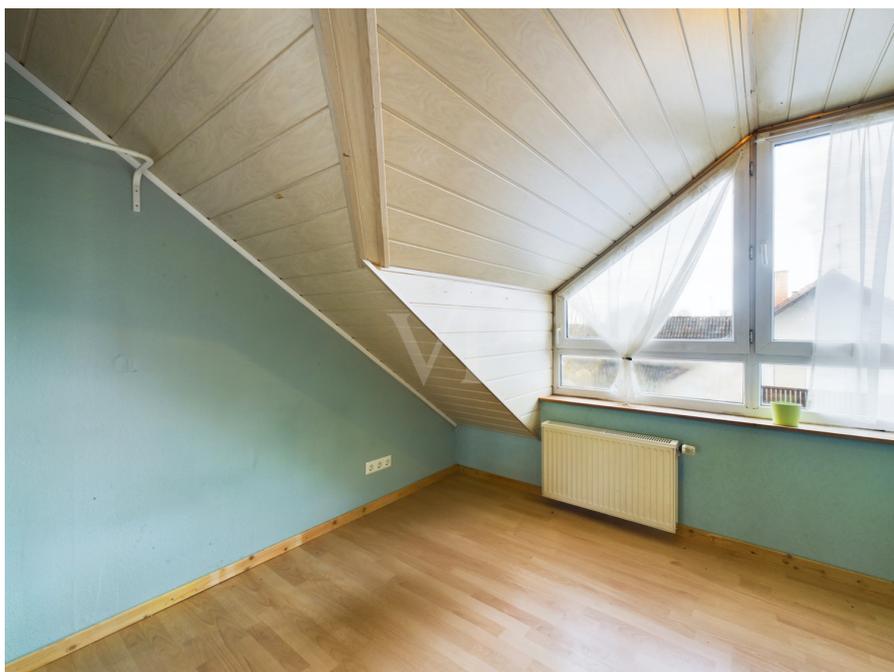
Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



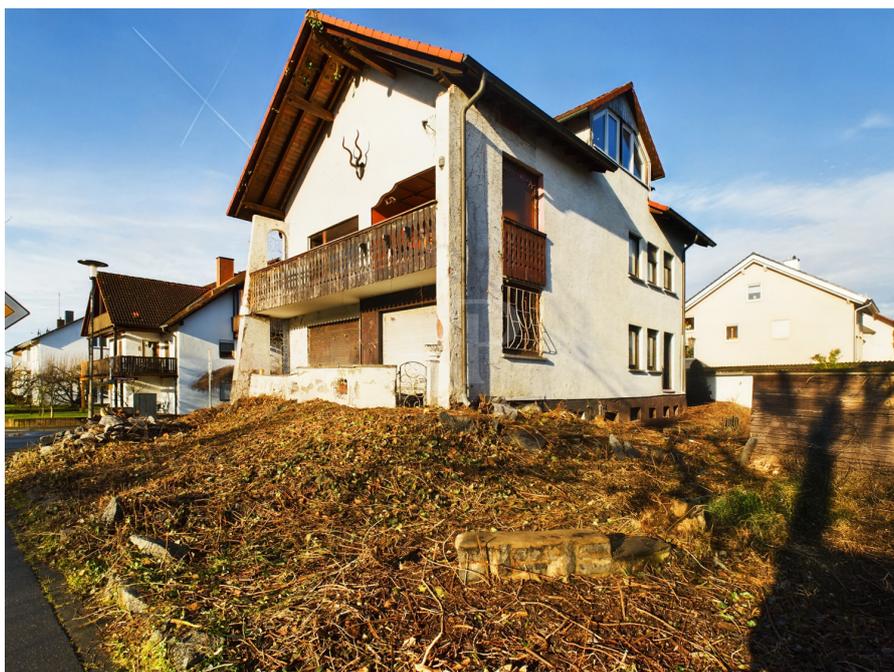
Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## The property



**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.

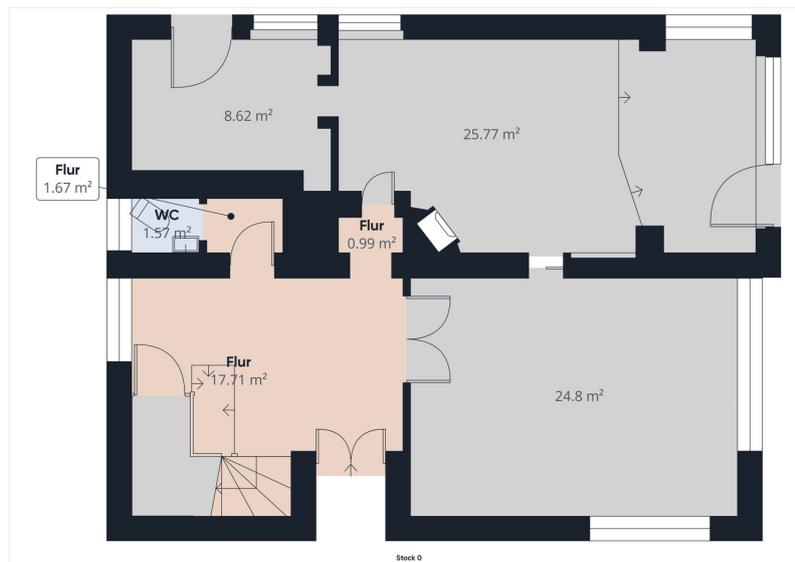
**500  
EUR**

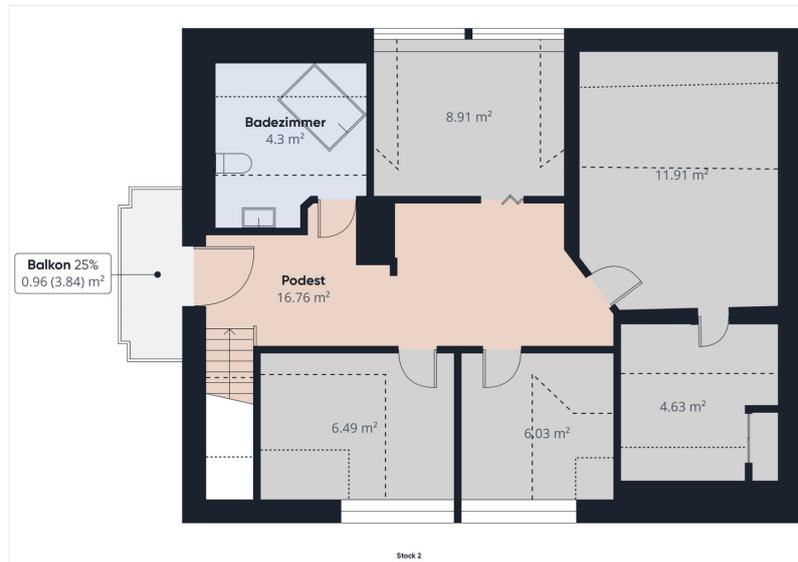
**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T. +49 6021 - 44 45 97 0 · E. aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## 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: 24007056 - 63768 Hösbach

## A first impression

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1964 mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> auf einem 630 m<sup>2</sup> großen Eck-Grundstück mit idealer südlicher Ausrichtung.

Das Gebäude bietet mit seinen drei Wohnungen auf drei Ebenen insgesamt zehn Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer. Drei Balkone oder Terrassen erweitern den Wohnraum im Außenbereich.

Die Immobilie befindet sich teilweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand, da die letzte Modernisierung bzw. Erweiterung im Zuge der Dachneugestaltung 1996 durchgeführt wurde. Eine umfassende Renovierung dürfte deshalb im Erd- und Obergeschoss erforderlich sein, um heutigen Wohnstandards zu entsprechen. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Die Ausstattung ist als solide aber eher einfacher Natur zu werten.

Durch die großzügige Raumaufteilung mit seinem separaten Treppenhaus, eignet sich das Haus sowohl für mehrere Generationen als auch für eine Nutzung als Zins- und Rendite-Haus.

Grünflächen oder Gartenbereiche können nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Neben der vorhandenen Garage mit Geräteraum, wurde die Errichtung von vier weiteren Stellplätzen bereits genehmigt.

Die Lage der Immobilie ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und bietet Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Die umliegende Infrastruktur sorgt für eine praktische Versorgung im Alltag.

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!

Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## Details of amenities

- + große Wohnfläche auf drei Ebenen
- + ohne laufende Mietverhältnisse
- + große Doppelgarage
- + vier Außenstellplätze (genehmigt)
- + großes Baufenster für mögliche Erweiterung  
usw.

**Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohnlage in Hösbach, einem charmanten Ort am Rande des Spessarts. Umgeben von malerischer Natur bietet die Umgebung ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Erholung im Grünen. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die Anbindung an die umliegenden Städte ist ebenfalls hervorragend, was diese Immobilie zu einem perfekten Rückzugsort mit optimaler Erreichbarkeit macht.

Schauen Sie sich gerne selbst um: <https://youtu.be/azk6PXMPqkl>

Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 269.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 24007056 - 63768 Hösbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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