

Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

# Exklusives Wohnen und solide Mieteinnahmen im Paket

*Número de propiedad: 24007022*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 2.460.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 765 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 19 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.348 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24007022	Precio de compra	2.460.000 EUR
Superficie habitable	ca. 765 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	19	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	8	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1928	Espacio utilizable	ca. 171 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	6 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

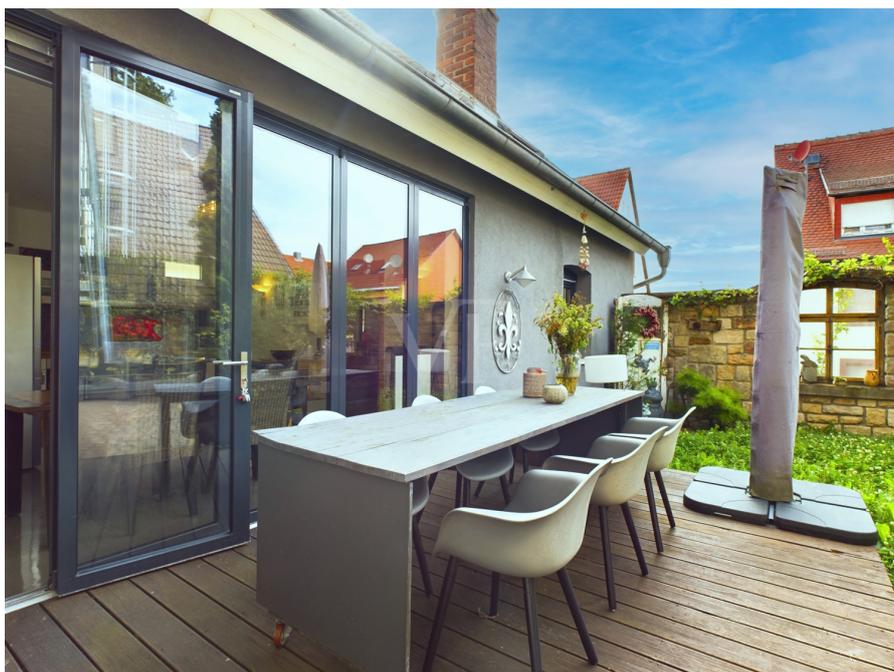
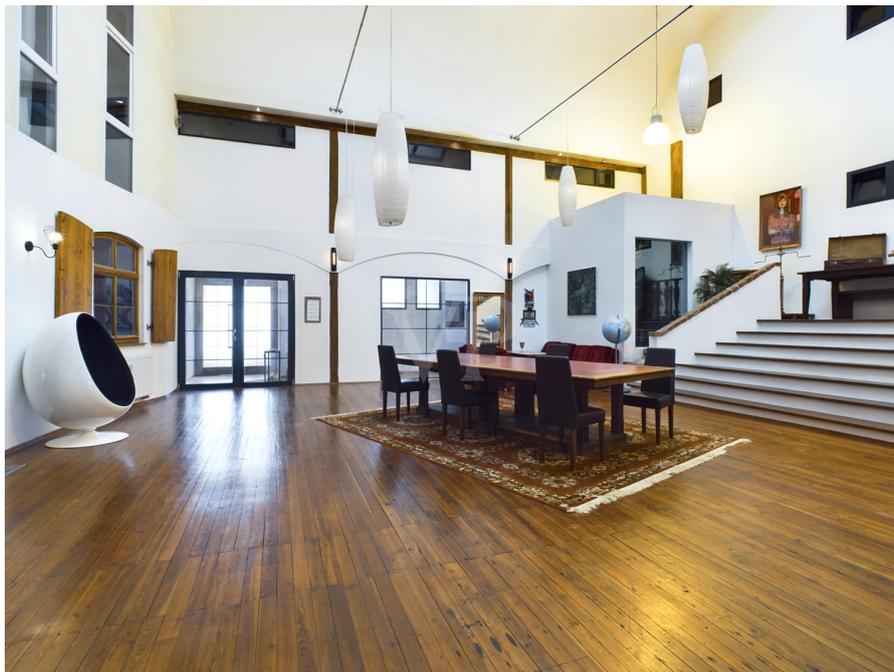
Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	119.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	31.01.2031	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1928

Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



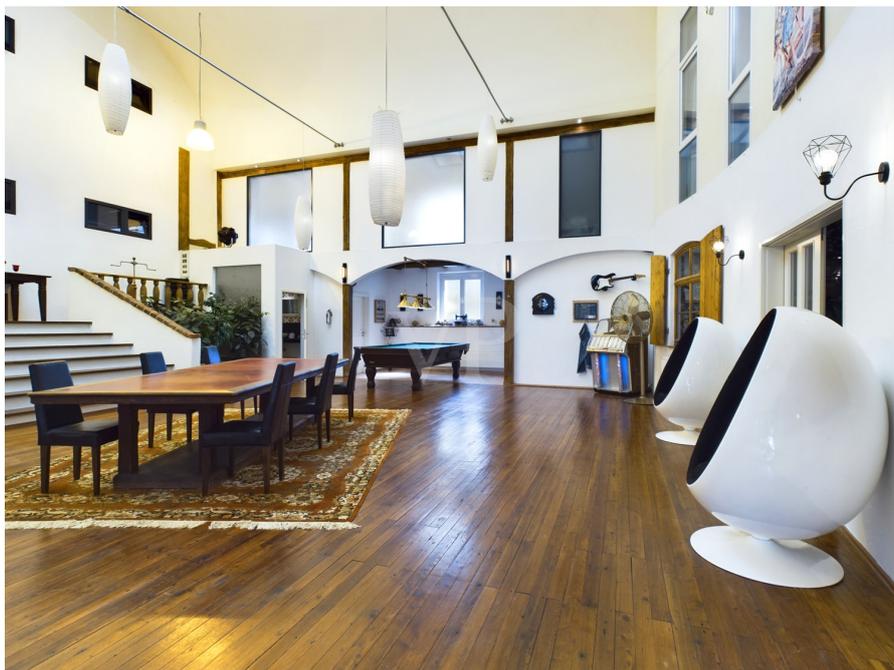
Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



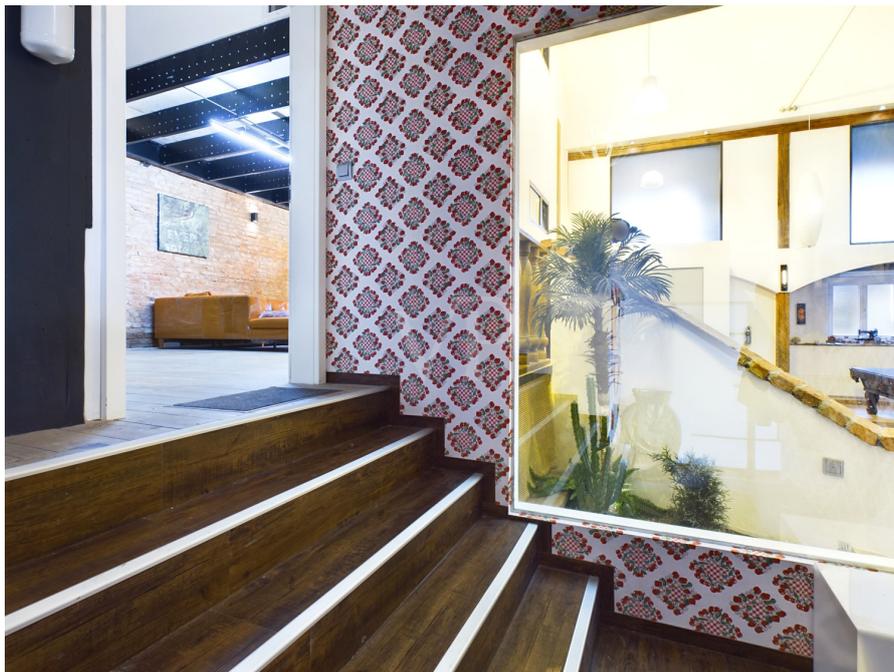
Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Una primera impresión

Eines wie Keines...

...dürfte diesem historischen Ensemble im unterfränkischen Teil des Rhein-Main-Gebietes zumindest annähernd gerecht werden.

Im Zentrum des aus einem Haupthaus und zwei Nebengebäuden bestehenden Ensembles befindet sich ein schöner Innenhof mit altem Baumbestand und ausreichend Parkmöglichkeiten.

Das Haupthaus welches noch heute seine ursprüngliche Nutzung als Tanzsaal und Diskothek erkennen lässt, ist eine wahre Freude für Individualisten, Kreative und Liebhaber von Freiräumen. Auf zwei Ebenen mit viel Liebe zum Detail angelegt, bietet es auf knapp 500 qm gleich mehrere Wohnbereiche mit separaten Küchen und Bädern.

Neben diesem persönlichem Kreativ-Raum finden sich auf dem Gelände noch fünf vermietet Einheiten, welche inklusive Einspeisevergütung der ebenfalls vorhandenen PV-Anlage einen jährlichen Ertrag von rund 50.000 EUR erwirtschaften.

Die Liegenschaft wurde 2003 ersten größeren Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen, und 2020 nochmals vom aktuellen Eigentümer mit viel Liebe zum Detail optischen und technisch auf den letzten Stand gebracht.

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!

Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Detalles de los servicios

- + ein Objekt in welchem man den Atem der Geschichte live erleben kann
- + exklusive Ausstattung aller sechs Einheiten
- + gute Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet
- + Leben auf knapp 500 qm
- + zusätzlich laufende Mieterträge aus 5 vermieteten Einheiten usvm.

Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Großostheim-Pflaumheim, einer beliebten Region im Großraum Aschaffenburg. Die örtliche Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, als auch der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Postfilialen, Fachgeschäfte und weiterführende Schulen befinden sich entweder direkt vor Ort oder im benachbarten Aschaffenburg.

Für Hobbys-und Freizeitaktivitäten wird in Großostheim und in den umliegenden Ortschaften gut gesorgt. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Handball, Skaten, Beachsportanlagen, Grill- und Spielplätze, Familiensportpark, Bogenschießen, Kartbahn, Waldschwimmbad und Freibad, sowie vielfältige Spielplätze stehen zahlreich zur Verfügung.

Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B496, ist die Autobahn A3 in Richtung Frankfurt und Würzburg, sowie die A45 in Richtung Gießen in nur wenigen Minuten zu erreichen. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten.

In Großostheim und Umgebung werden Sie öfter den Begriff "Bachgau" antreffen. Er bezeichnet die Lokalregion im Südwesten Aschaffenburgs. Auf sehr fruchtbaren Böden hat sich hier über Jahrhunderte eine erntereiche Landwirtschaft und in Folge dieser eine vielschichtige Handwerkerschaft entwickelt - kurzum eine wohlhabende Region.

Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.1.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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