Großostheim / Pflaumheim

Vielseitige Doppelhaushälfte mit Wintergarten – Ideal für Familien oder als Kapitalanlage

??????? ????????: 25007009

???? ??????: 428.000 EUR • ?????????: ca. 152,15 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 270 m²

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25007009
?????????	ca. 152,15 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1965

???? ??????	428.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2009
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.02.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	109.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1965

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

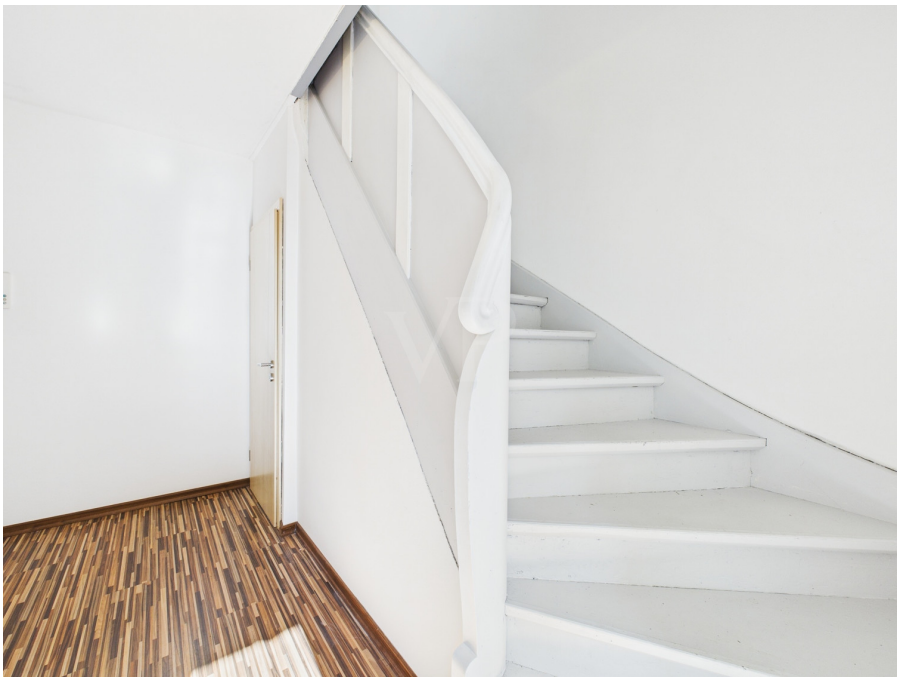
?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????



??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

?? ???????

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.

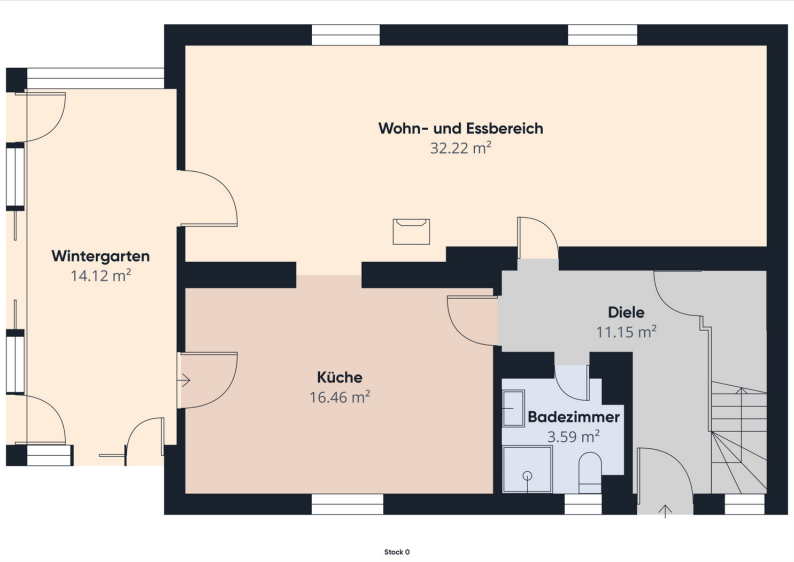
500 EUR

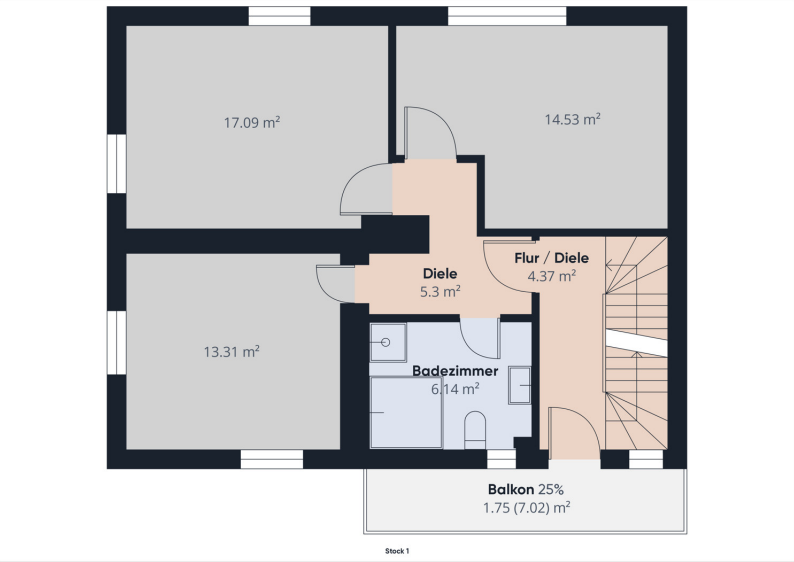
VON POLL IMMOBILIEN

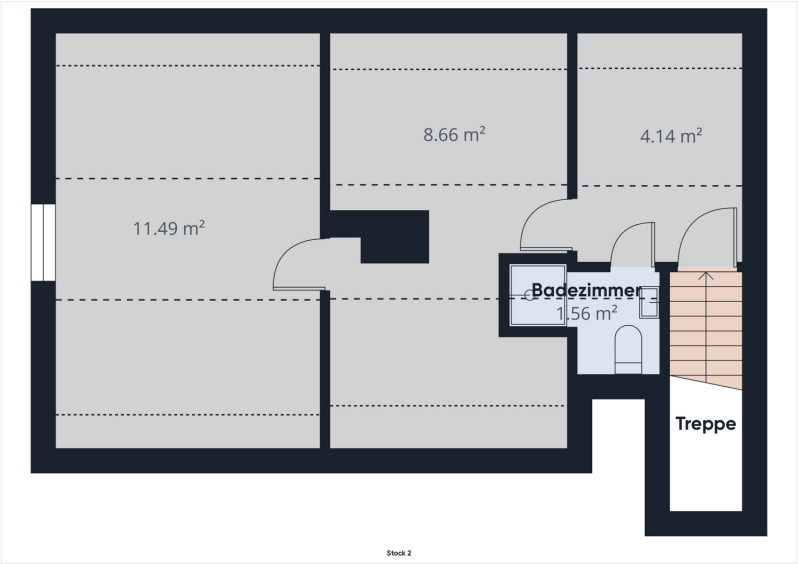
von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 6021 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com
www.vonpoll.io/aschaffenburg

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

??????






8.66 m²
4.14 m²
11.49 m²
Badezimmer
1.56 m²
Treppe
Stock 2

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

??? ????? ????????

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit 152,15 m² Wohnfläche auf einem ca. 270 m² großen Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten – ob als Familienheim oder rentable Kapitalanlage! Dank der durchdachten Raumaufteilung lässt sich die Immobilie problemlos in ein Dreifamilienhaus umwandeln, perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung mit attraktiver Rendite.

Das 1965 erbaute Haus wurde 1975 aufgestockt und anschließend 2009 umfassend modernisiert, inklusive einer Sanierung der Wasser- und Stromleitungen. Mit sechs Zimmern, darunter vier gut geschnittene Schlafzimmer, sowie drei Badezimmern bietet das Haus hohen Wohnkomfort. Die Brennwert-Gas-Zentralheizung (2009) sorgt für effiziente Wärmeversorgung.

Ein Highlight ist der neu angelegte Wintergarten, der den Wohnbereich mit zusätzlichen 14 m² erweitert und für eine helle, freundliche Atmosphäre sorgt – ideal zum Entspannen. Der geprüfte Kamin bringt zusätzliche Gemütlichkeit ins Haus.

Weitere Highlights:
? Flexible Nutzung als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder 3-Familienhaus zur Vermietung
? Genehmigte Stellplätze – komfortables Parken direkt am Haus
? Energieeffizient durch Dachdämmung und neue Dachfenster
? 2,20 m tiefe Drainage zur optimalen Bauwerksabdichtung
? Praktischer Wäscheschacht für mehr Komfort im Alltag
? Großer Gewölbekeller mit viel Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
? Starkstromanschluss – ideal für Handwerker und Technikliebhaber

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!

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

????????????? ??? ???????

+ 2009 umfassend saniert inkl. Wasseranschlüssen, Leitungen und Stromleitungen
+ ideale Sonnenausrichtung
+ verkehrsruhige, familiäre Lage
+ Genehmigung für Stellplätze vorhanden
+ neuer Wintergarten
+ geprüfter Kamin
+ Starkstromanschluss
+ Brennwert-Gas-Zentralheizung von 2009
+ gute Dachdämmung
+ 2,20 m tiefe Drainage
+ neue Dachfenster
+ Wäscheschacht
+ Gewölbekeller
+ 250er Datenleitung

uvm.

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

??? ??? ??? ??????????

Pflaumheim, ein idyllischer Ortsteil des Marktes Großostheim im Landkreis Aschaffenburg, besticht durch seine naturnahe Lage im malerischen Bachgau und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die B469 sind die Städte Aschaffenburg und Darmstadt schnell erreichbar, zudem bestehen Busverbindungen nach Großostheim und in die Umgebung.

Familien profitieren von einer soliden Bildungs- und Betreuungsstruktur mit einer Grundschule sowie weiterführenden Schulen im nahegelegenen Großostheim. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls vorhanden. Das historische Rathaus von 1548 und die Pfarrkirche St. Luzia verleihen dem Ort seinen besonderen Charme, während die ruhige, ländliche Umgebung eine hohe Lebensqualität bietet.

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ????????: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Alexander Rauh

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com