

Großostheim

# Klein aber mein!

Objektnummer: 25007032



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 225 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

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

Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25007032                  | Kaufpreis                  | 298.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 50,63 m <sup>2</sup>  | Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 2                         |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 1                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 1                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1984                      | Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
|              |                           | Bauweise                   | Fertigteile                                                               |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 325.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.10.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |



Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Die Immobilie



**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.

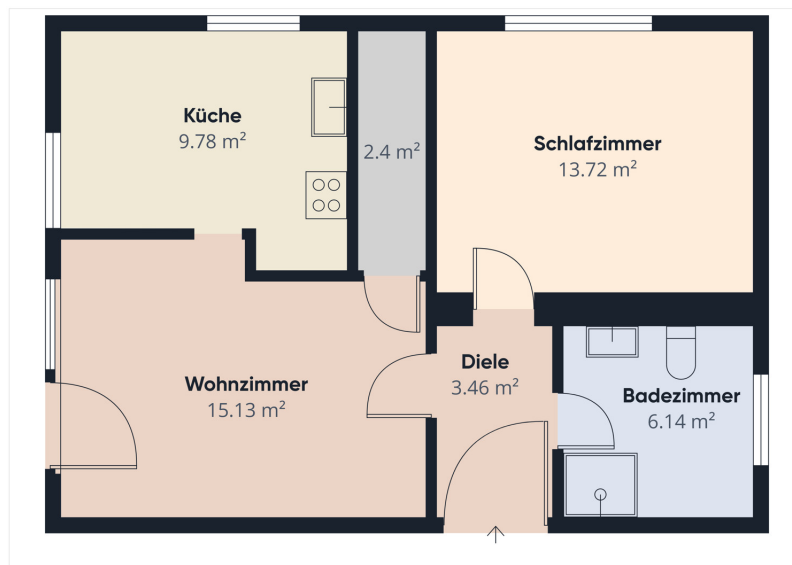
**500  
EUR**

**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

Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## 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: 25007032 - 63762 Großostheim

## Ein erster Eindruck

Dieses kleine Einfamilienhaus im Stile eines "Tiny House" aus dem Jahr 1984 wurde zuletzt 2022 renoviert, und bietet auf etwas mehr als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein behagliches Zuhause für Singles oder Paare.

Auf einem ca. 225?m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, besticht es durch seine idyllische Lage direkt am See – perfekt für ruhige Stunden im Grünen.

Das Haus verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer mit viel Tageslicht. Der Wohnbereich ist offen und freundlich gestaltet – ideal für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Die separate Küche ist funktional und bietet Raum für kulinarische Kreativität. Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Gartenseite und lädt zum Entspannen ein. Das Badezimmer punktet mit moderner Ausstattung.

Eine neue, effiziente Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen. Der kleine Garten mit Terrasse ist pflegeleicht und bietet Platz zum Genießen – ob beim Morgenkaffee oder abends beim Sonnenuntergang am Wasser.

Die ruhige, aber gut angebundene Lage macht den Alltag leicht: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und alles für den täglichen Bedarf sind schnell erreichbar.

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: 25007032 - 63762 Großostheim

## Ausstattung und Details

- + idyllische Seelage
- + barrierefrei
- + Abstellraum
- + neuwertige Gastherme (2022)
- + isolierverglaste Kunststofffenster
- + Gartenlaube mit separater Stromversorgung
- + Garage
- + uvm.

Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich im beliebten Wohngebiet Sonneck in Großostheim, in idyllischer Lage direkt an einem kleinen See. Die ruhige, naturnahe Umgebung bietet hohen Erholungswert und zugleich eine gute Anbindung an das Ortszentrum sowie an die Städte Aschaffenburg und Darmstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gewachsene Wohnlage zeichnet sich durch ein gepflegtes Umfeld und eine hohe Lebensqualität aus – ideal für naturverbundenes Wohnen mit bester Infrastruktur.

Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 325.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
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 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.



Objektnummer: 25007032 - 63762 Großostheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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