

Großostheim / Pflaumheim

# Vielseitige Doppelhaushälfte mit Wintergarten – Ideal für Familien oder als Kapitalanlage

Property ID: 25007009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 428.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152,15 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 270 m<sup>2</sup>

Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

- 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: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## At a glance

Property ID	25007009
Living Space	ca. 152,15 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1965

Purchase Price	428.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2009
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

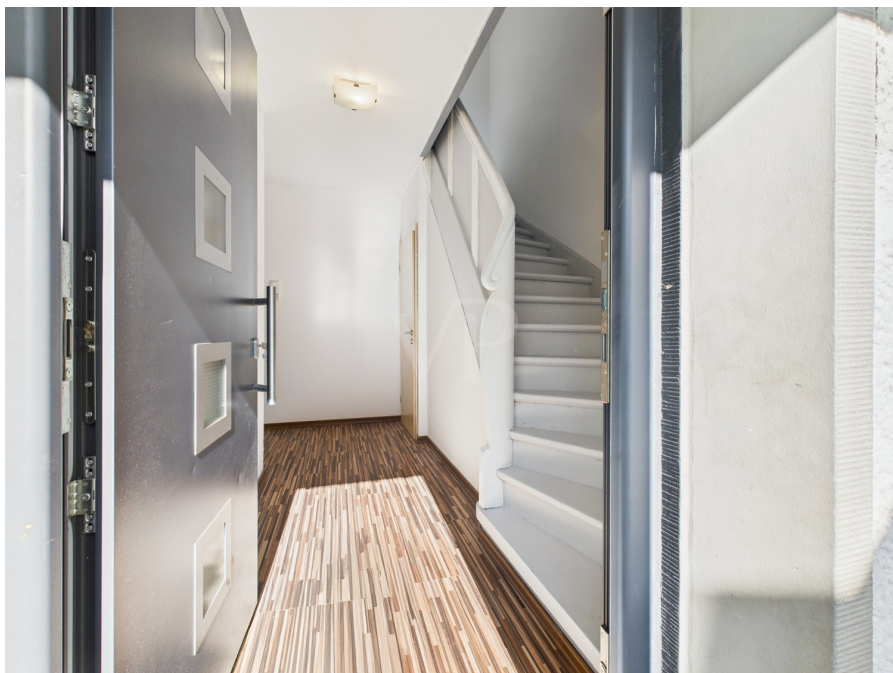
## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.02.2032	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1965



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property





Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property





Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property





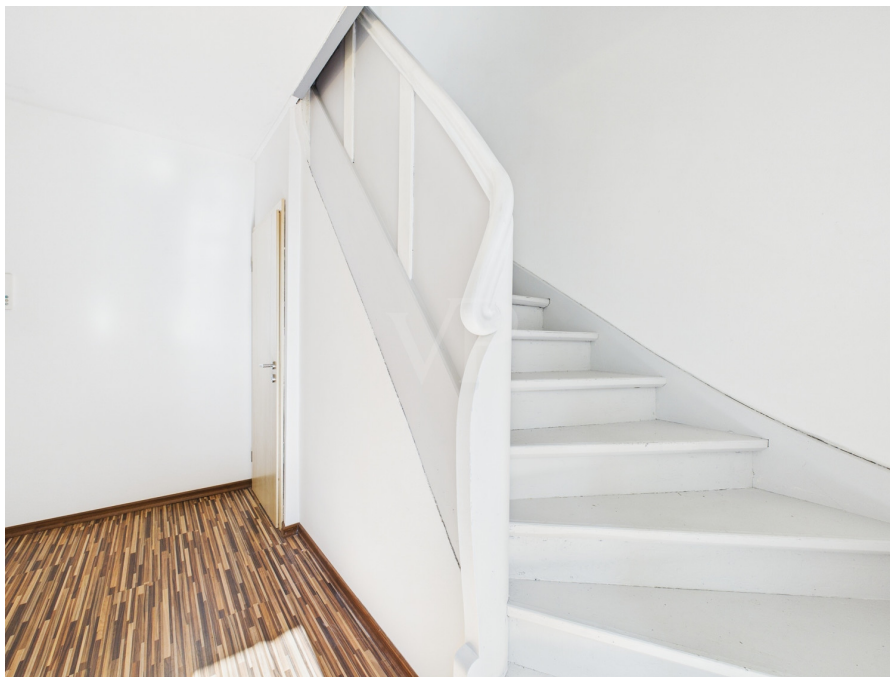
Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property





Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

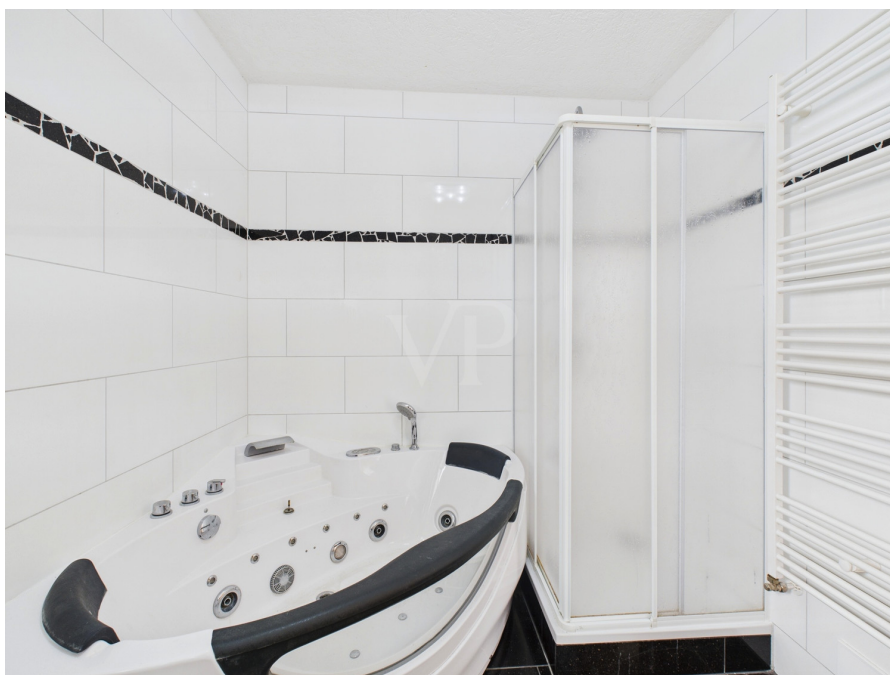
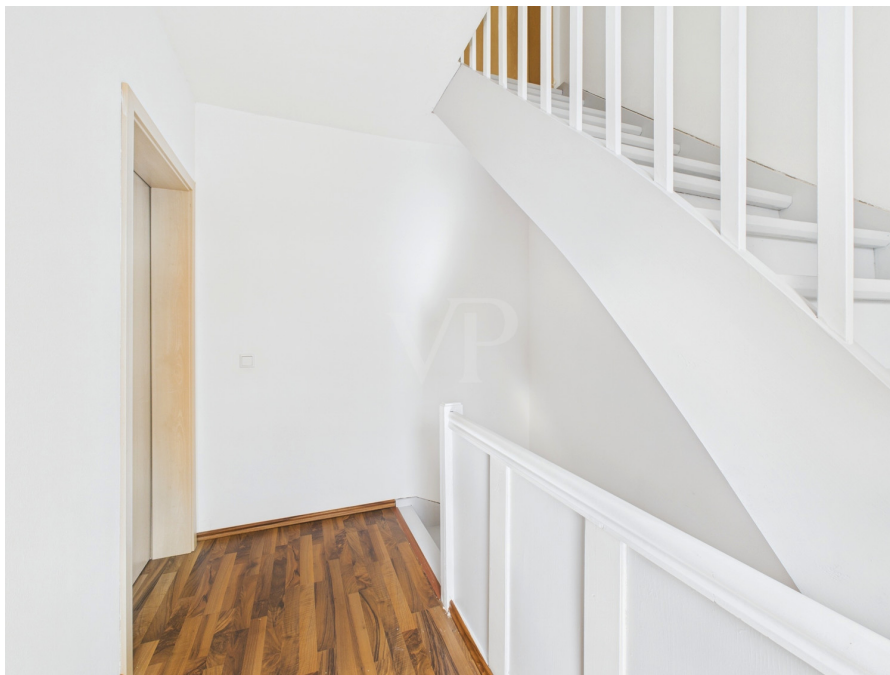
## The property





Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

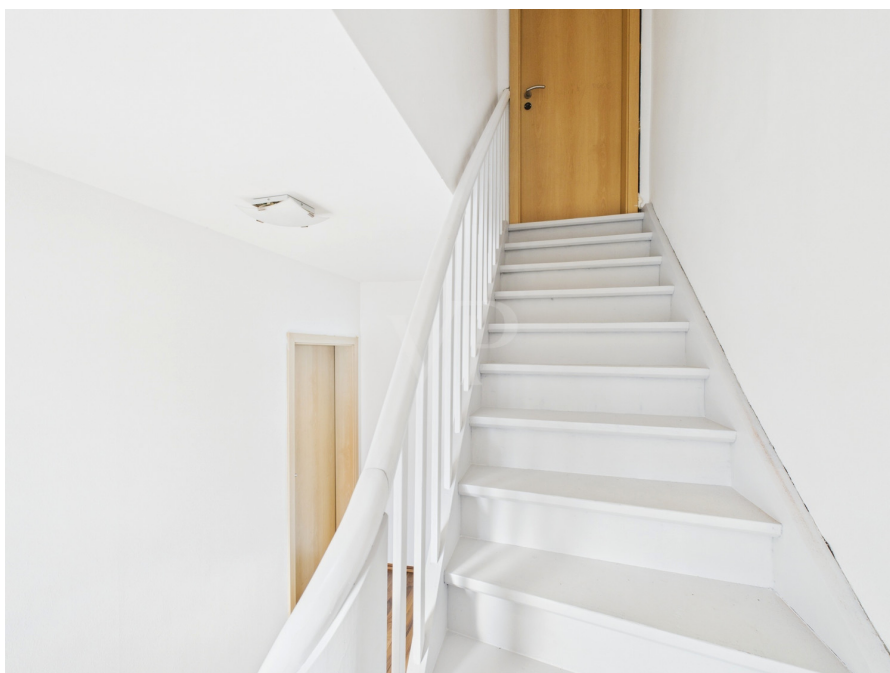
## The property





Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property





Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property





Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## The property



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## 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.

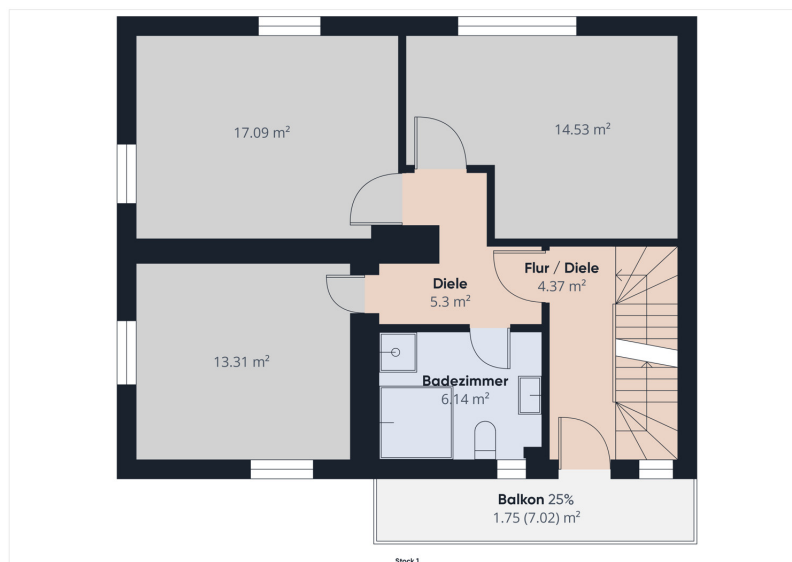
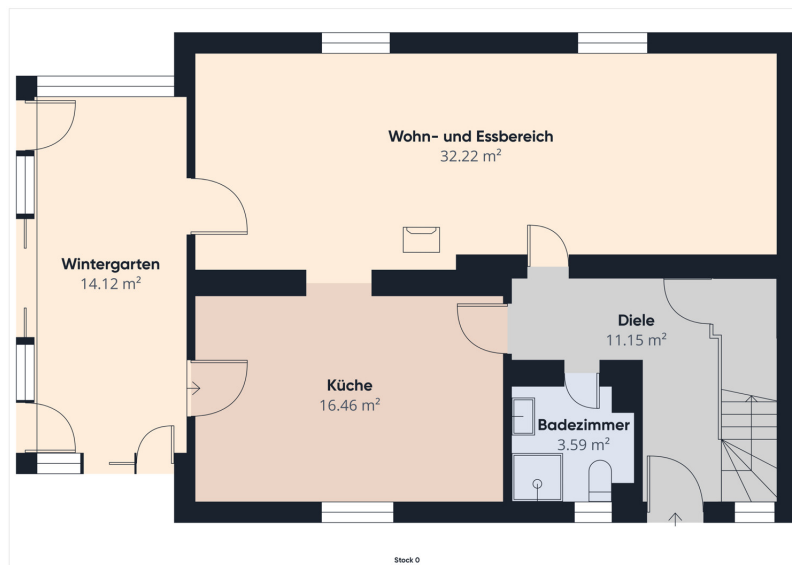
**500  
EUR**

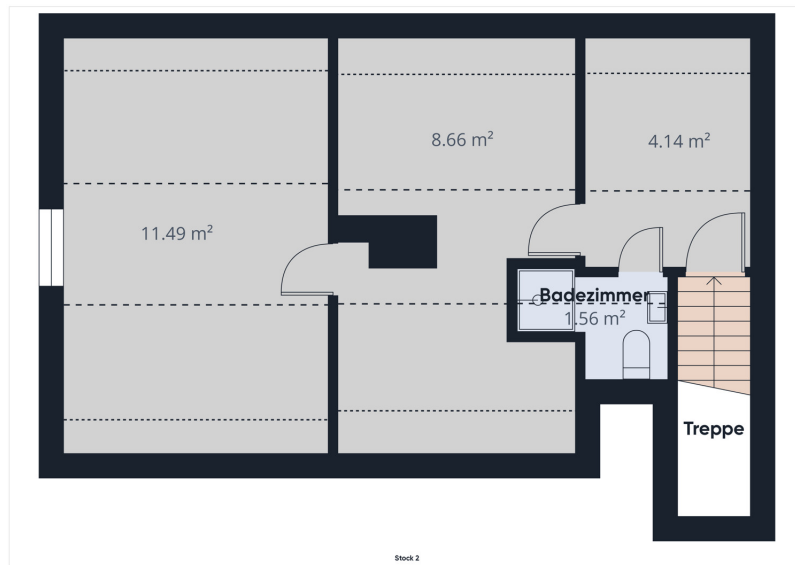
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## 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: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## A first impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit 152,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 270 m<sup>2</sup> 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 Wasseranschlüsse und Leitungen. 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 m<sup>2</sup> 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!

Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Details of amenities

- + 2009 umfassend saniert inkl. Wasseranschlüssen und Leitungen
  - + 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.

Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## All about the location

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.

Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.



Property ID: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)