

Hösbach

# Ein Haus - maximale Möglichkeiten!

*Número de propiedad: 24007056*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 194,86 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 630 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

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

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## De un vistazo

Número de propiedad	24007056
Superficie habitable	ca. 194,86 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1964
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	425.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1996
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

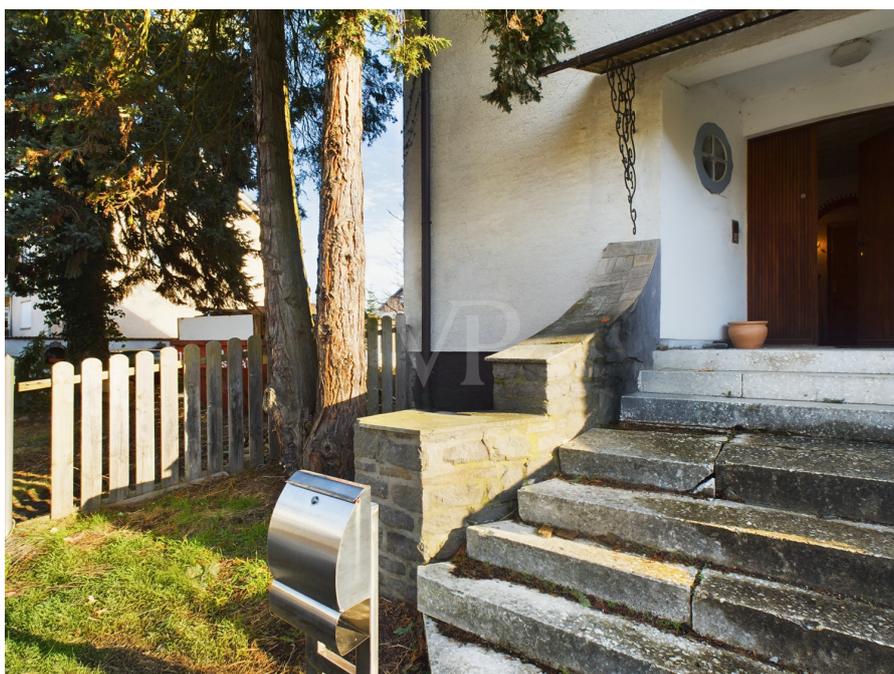
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	269.10 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	10.02.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1964

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



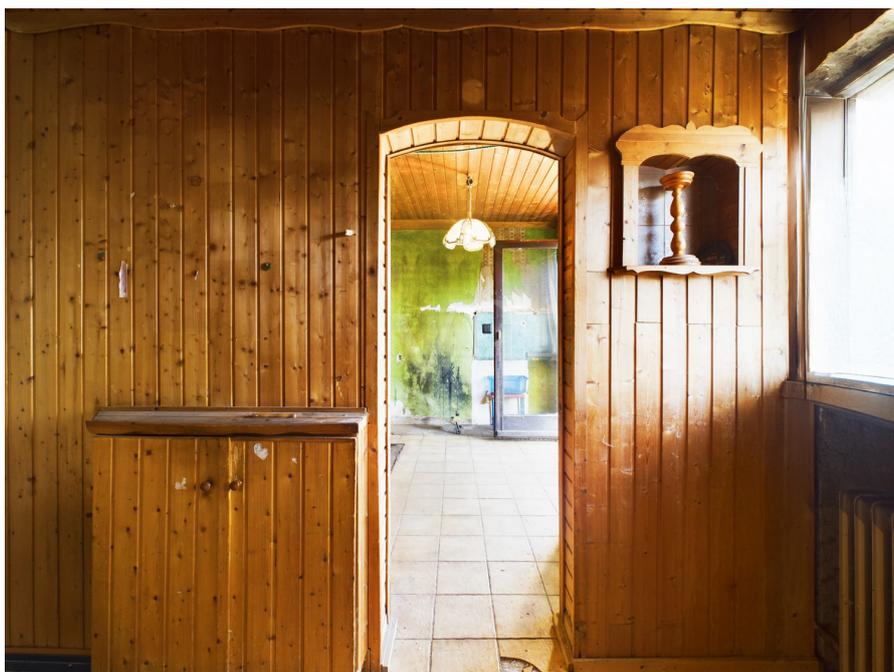
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



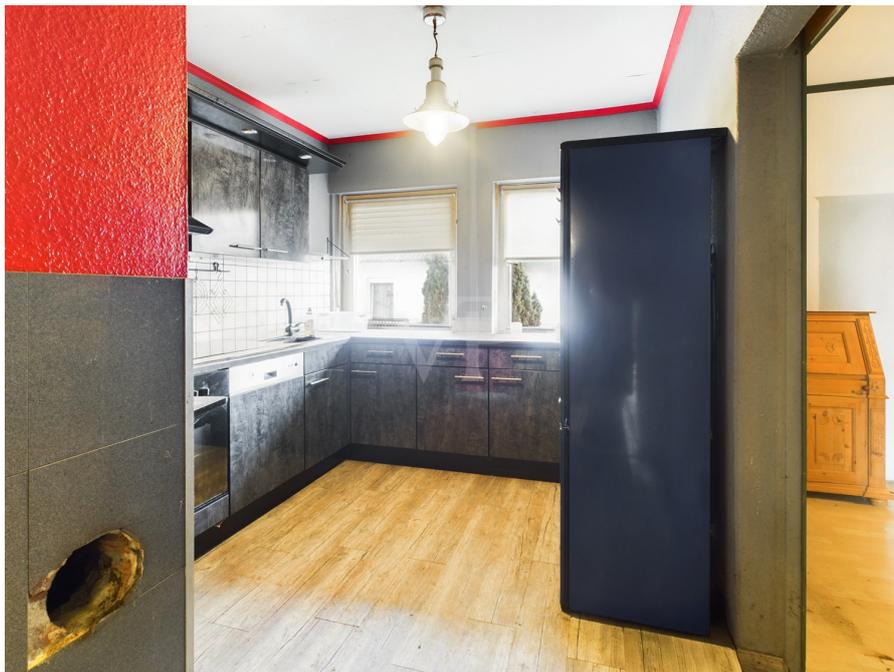
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



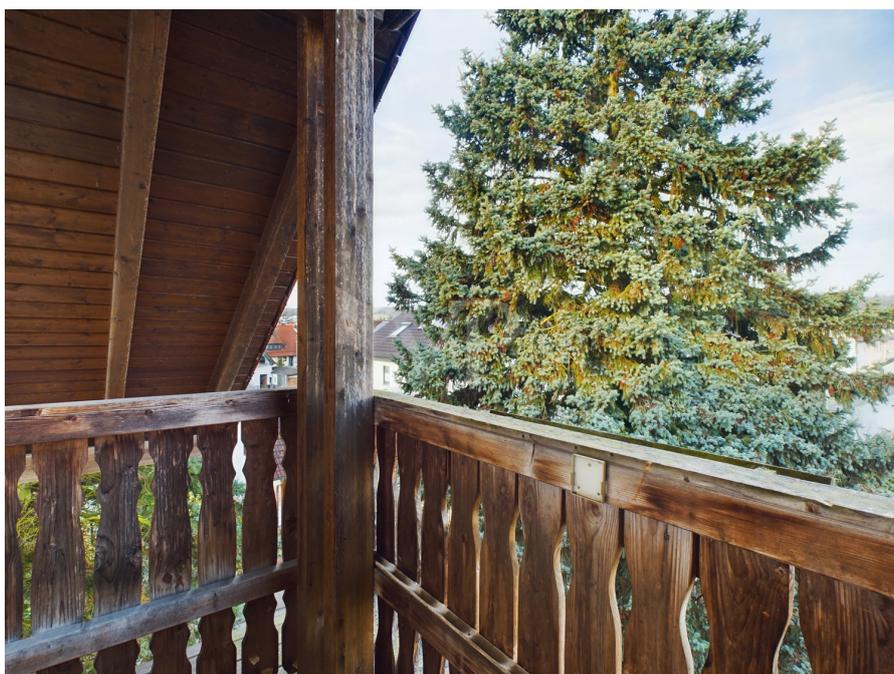
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



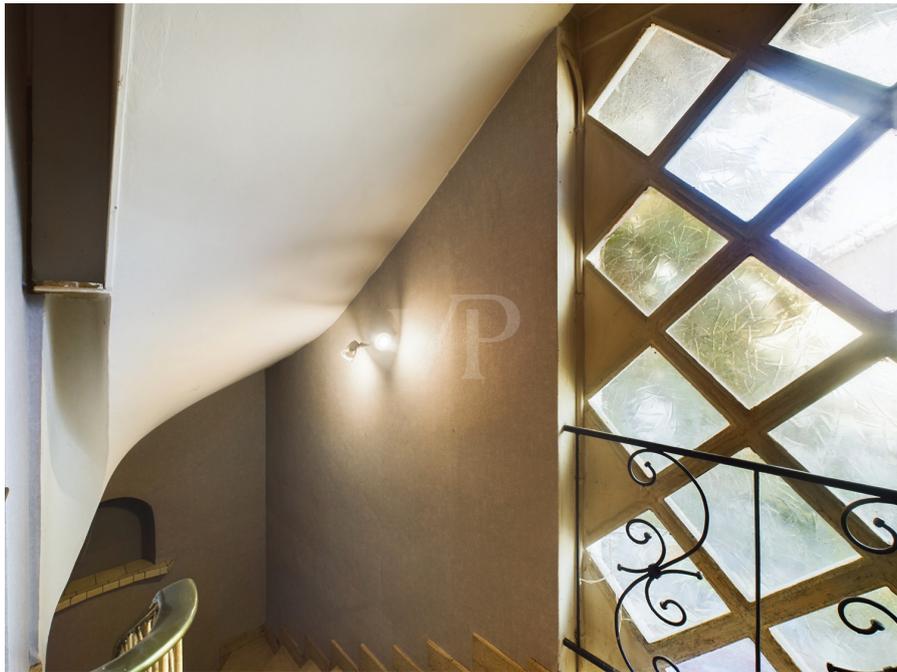
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



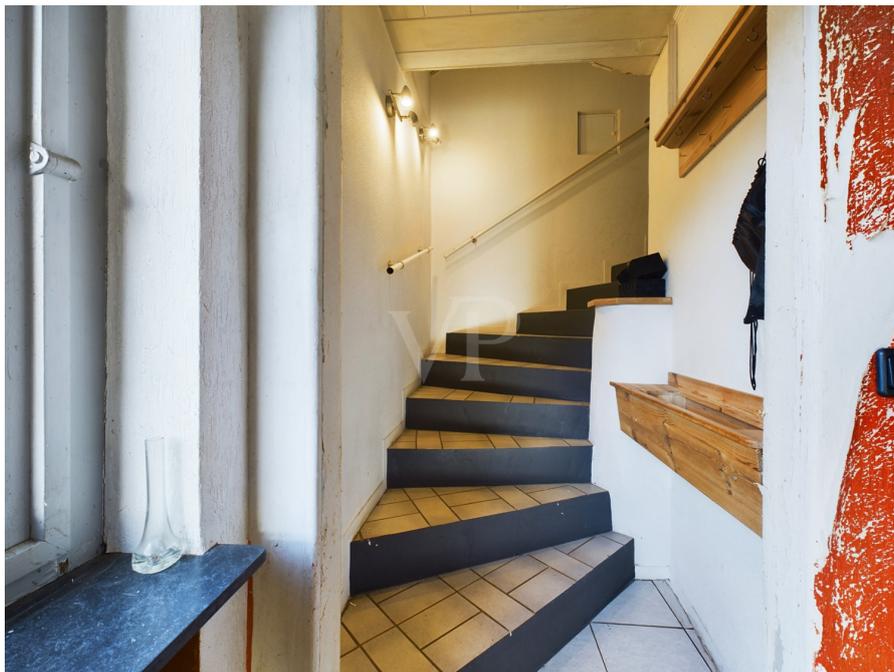
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



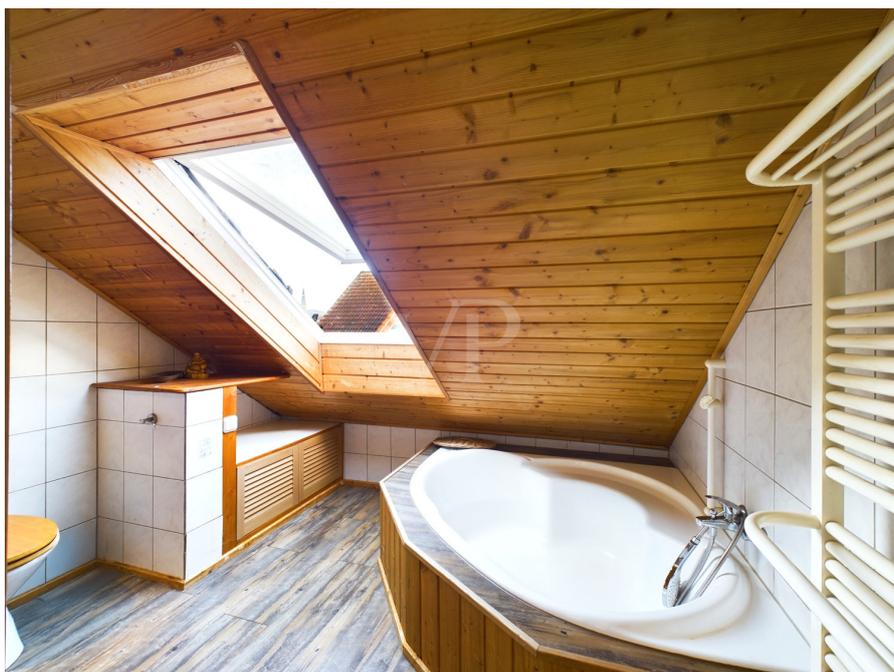
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



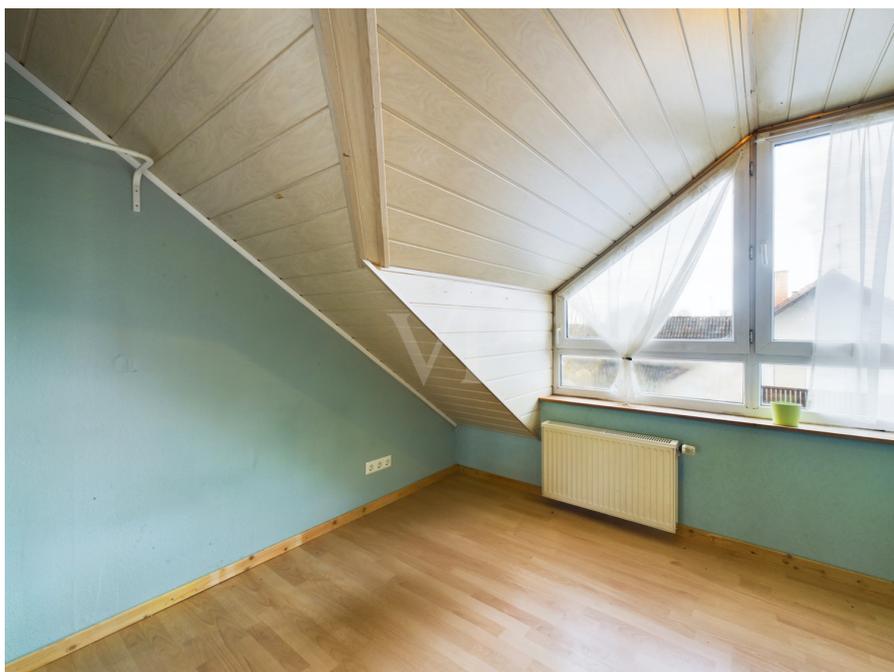
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



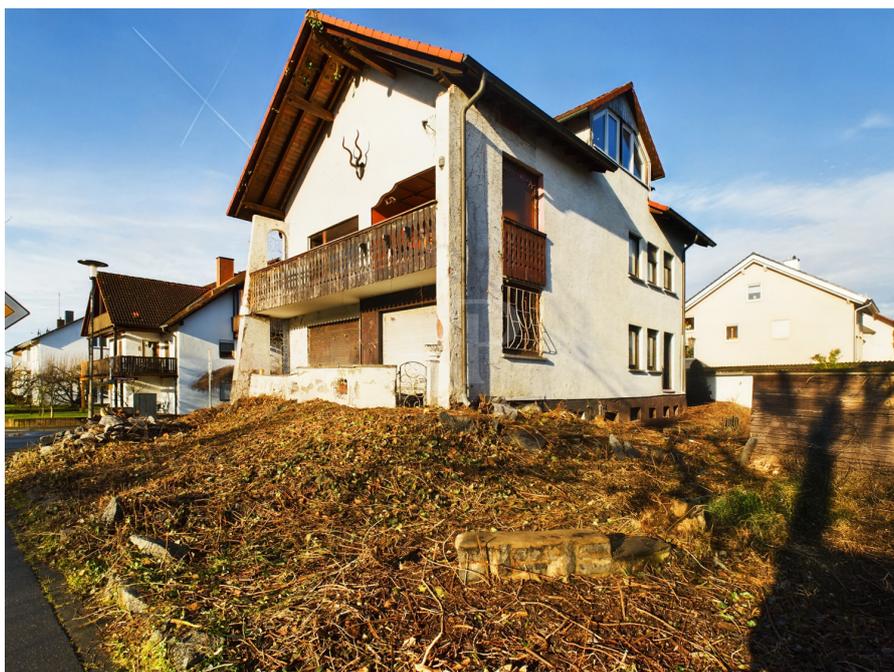
Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## La propiedad



**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.

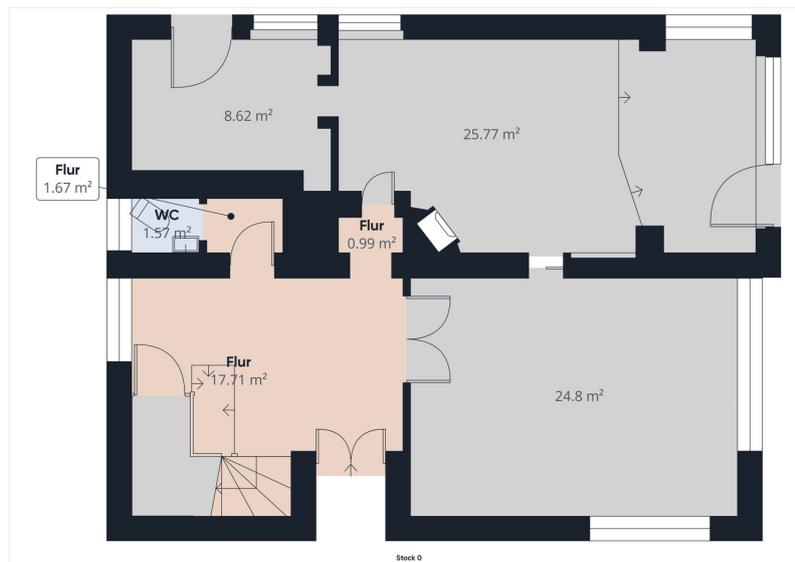
**500  
EUR**

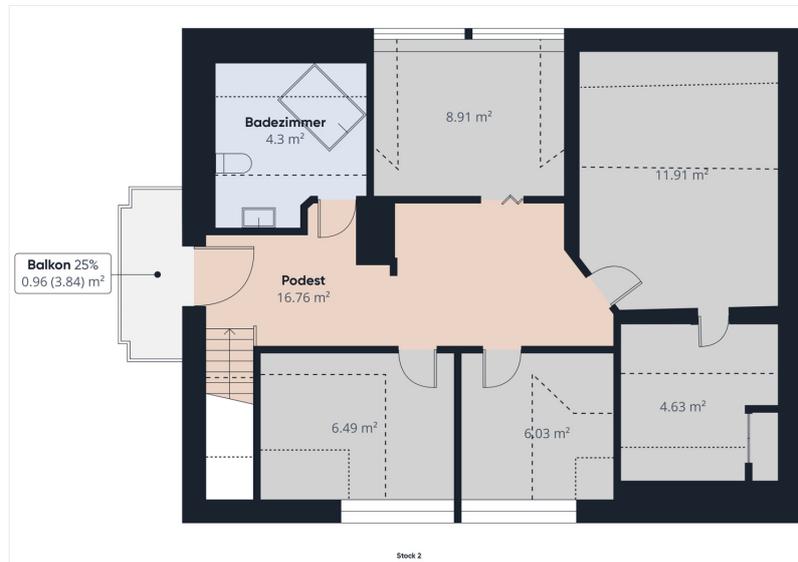
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## Todo sobre la ubicación

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/azk6PXMpqkI>

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24007056 - 63768 Hösbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)