

Großostheim / Pflaumheim

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

CODE DU BIEN: 25007009

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 428.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,15 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 270 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25007009	Prix d'achat	428.000 EUR
Surface habitable	ca. 152,15 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2009
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1965	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.02.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



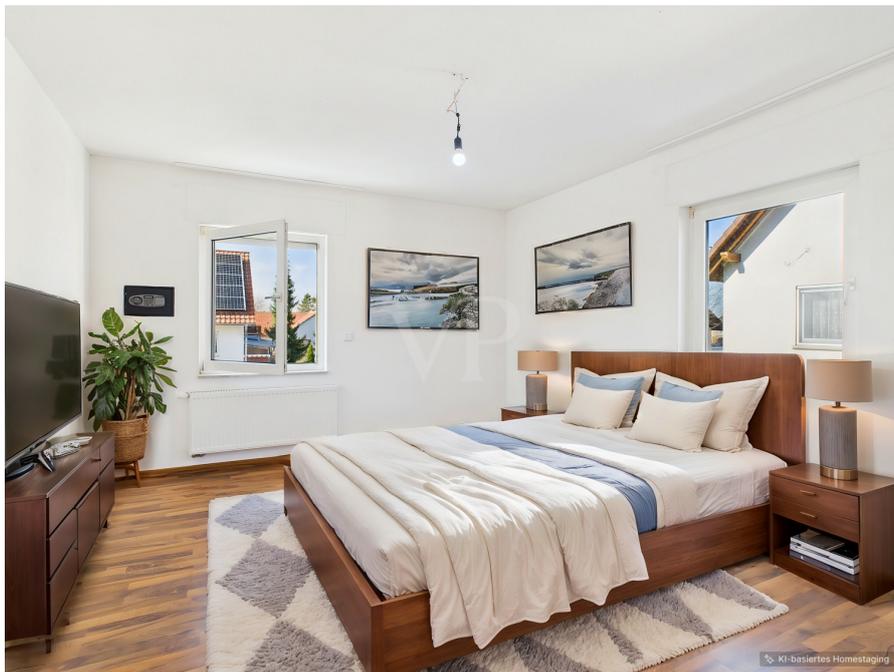
CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



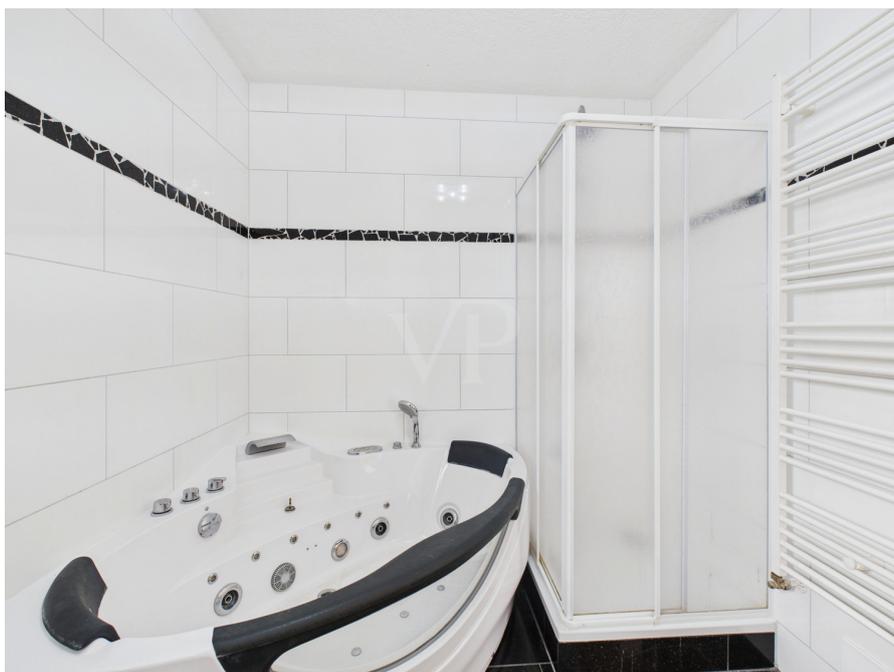
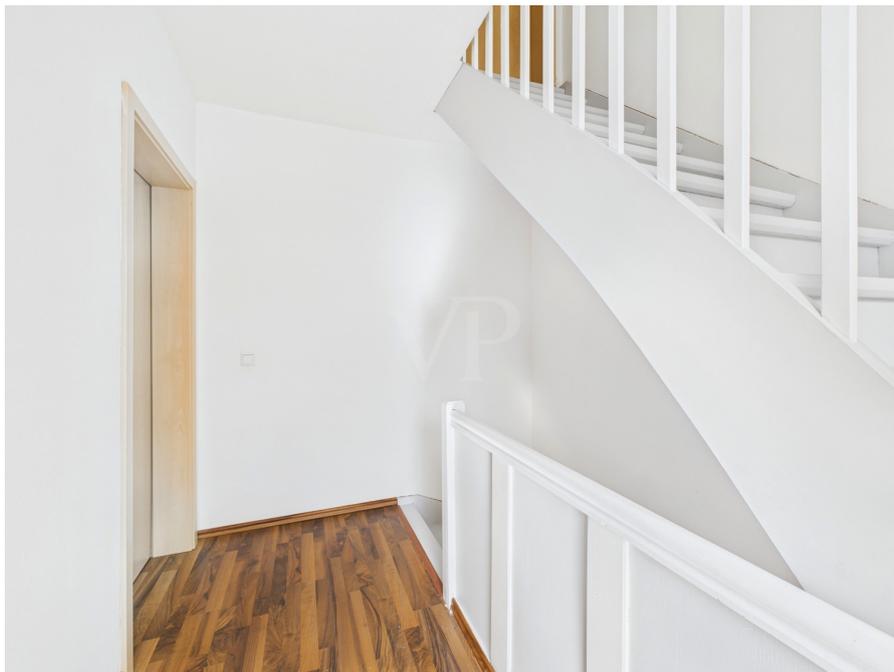
CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



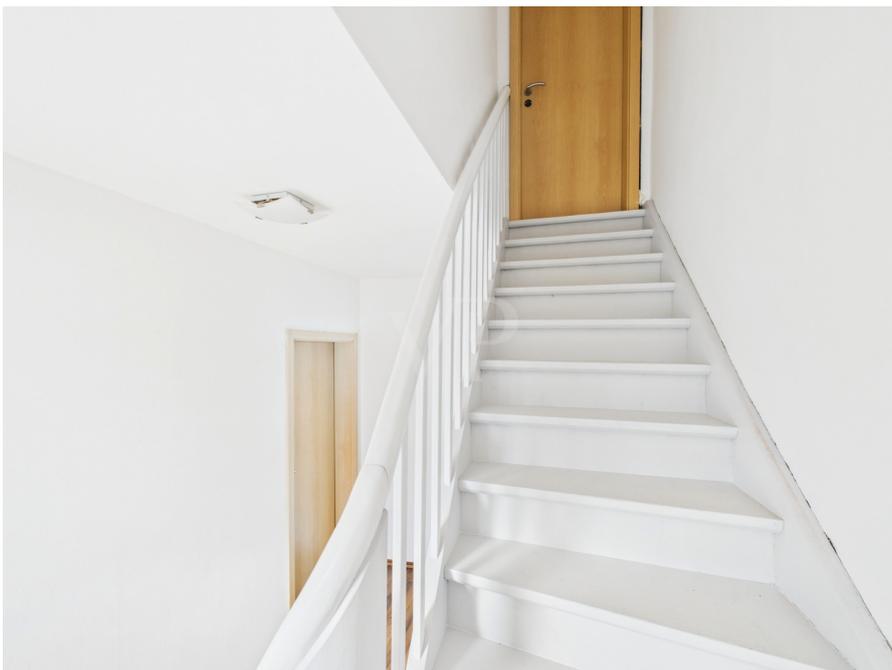
CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La propriété



**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.

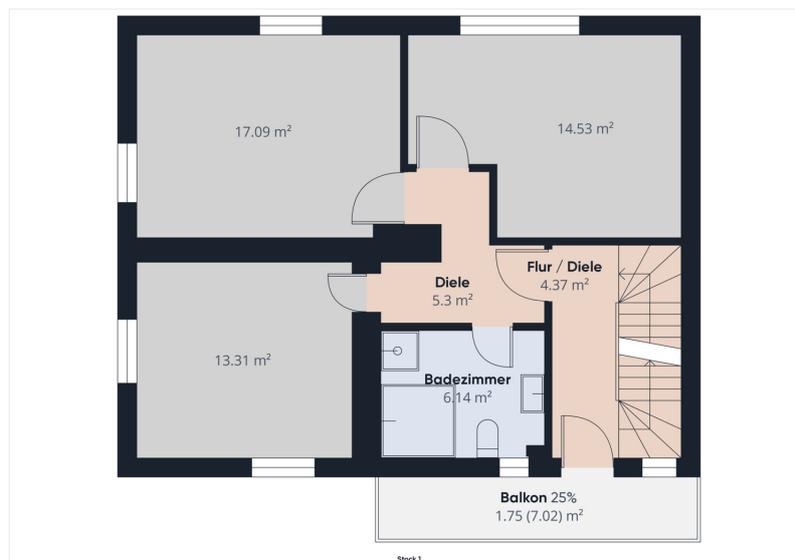
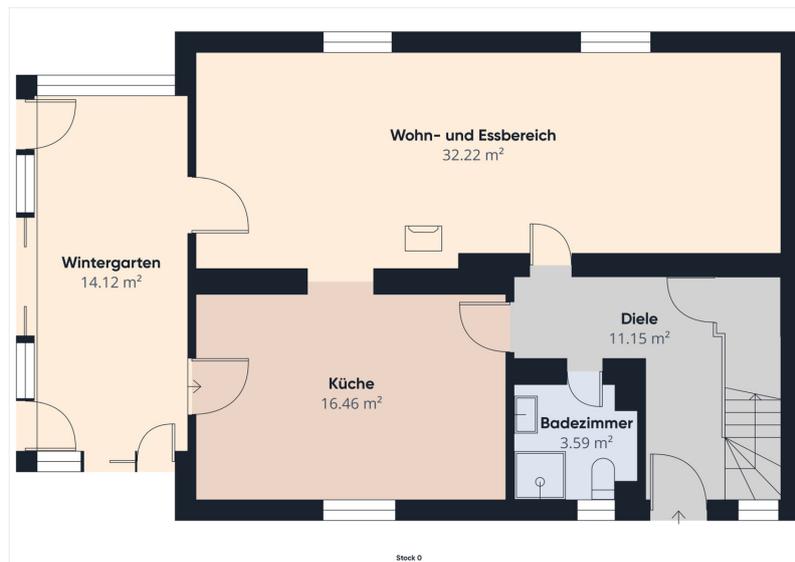
**500  
EUR**

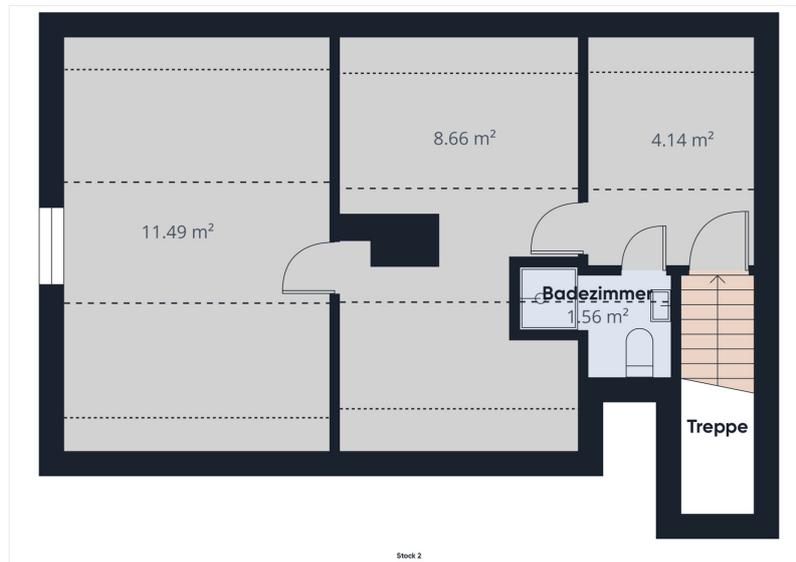
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Détails des commodités

- + 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.

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)