Bessenbach / Keilberg

Mehrfamilienhaus mit Herz & Potenzial – Raum für Familien, Generationen und Investoren

??????? ????????: 25007042

???? ??????: 695.000 EUR • ?????????: ca. 239,44 m² • ???????: 13 • ?????? ???: 1.270 m²

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25007042
?????????	ca. 239,44 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	13
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	1986
????? ??????????	3 x ??????

???? ??????	695.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2008
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.08.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	141.98 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1986

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ???????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ???????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ???????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ???????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ???????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

?? ???????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

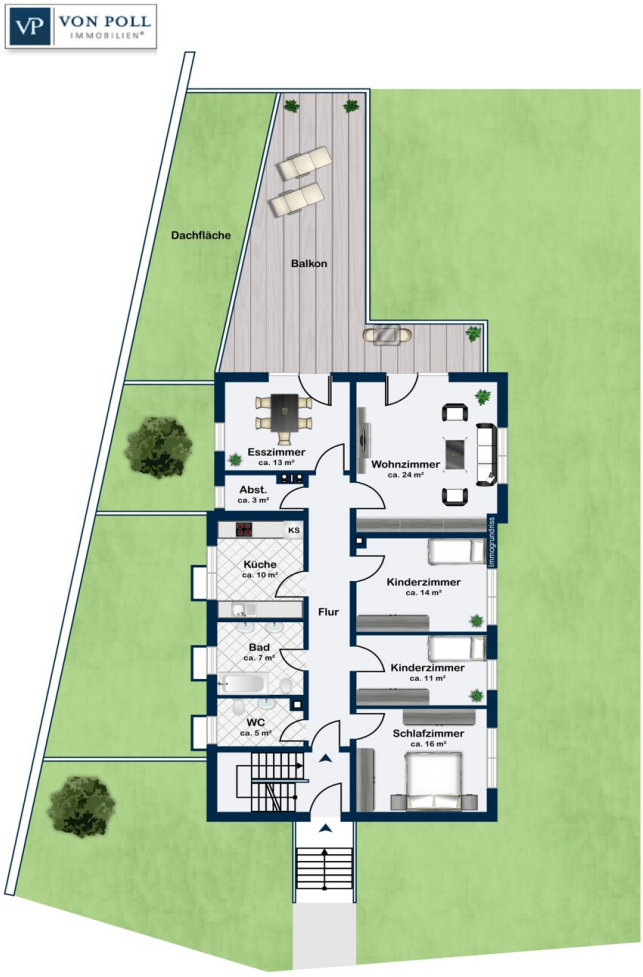
?? ???????

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

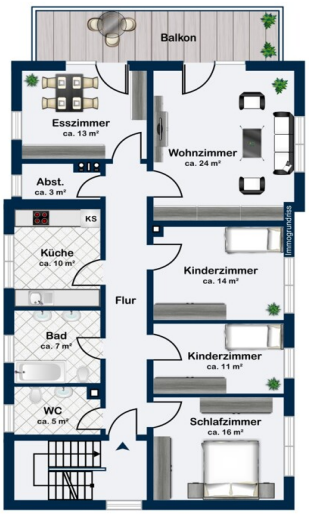
?? ???????

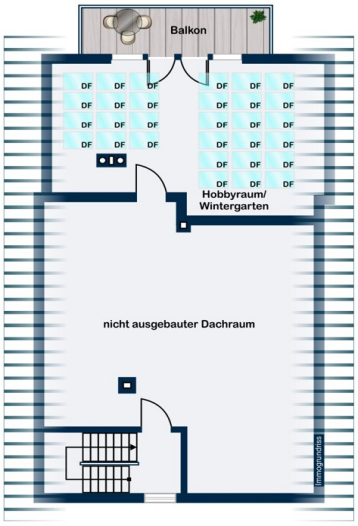
??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

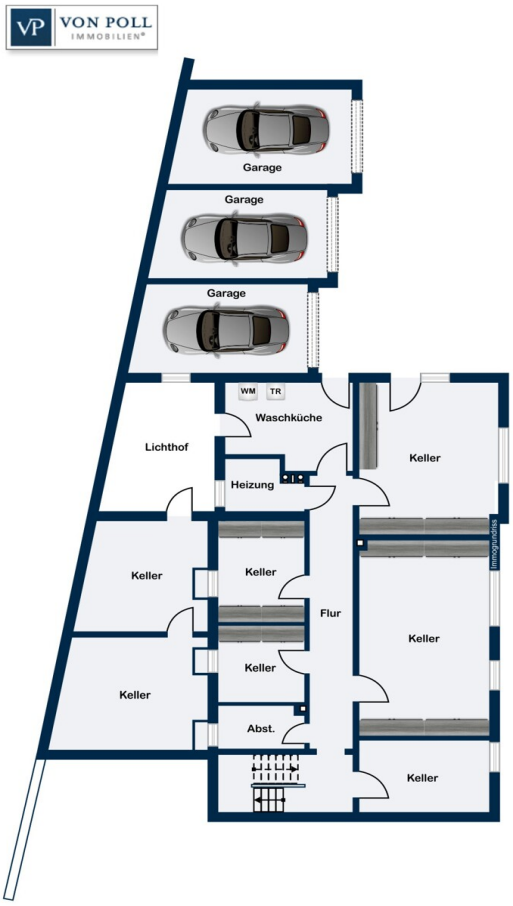
??????



VON POLL IMMOBILIEN®




Balkon
DF
Hobbyraum/
Wintergarten
nicht ausgebauter Dachraum


VON POLL
IMMOBILIEN
Garage
Garage
Garage
WM
TR
Waschküche
Lichthof
Heizung
Keller
Keller
Keller
Flur
Keller
Keller
Keller
Abst.
Keller
Immogliederung

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

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus eröffnet mit ca. 239 m² Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von rund 1.270 m² vielfältige Möglichkeiten für alle, die Wohnen nicht nur funktional, sondern als Lebenskonzept verstehen.

Ursprünglich 1966 errichtet und 1986 grundlegend umgebaut, verbindet die Immobilie solide Bausubstanz mit einem zeitlosen Grundriss. Insgesamt stehen 13 helle Zimmer, darunter bis zu 7 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, zur Verfügung – ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationenprojekte oder für Kapitalanleger, die Wohnraum dort schaffen möchten, wo er dringend gebraucht wird.

Die rechtliche Ausweisung als Zweifamilienhaus erlaubt eine flexible Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Zusätzlich eröffnet das bisher nur teilweise ausgebaute Dachgeschoss die Chance, eine weitere Wohneinheit zu realisieren – perfekt für wachsende Familien oder Investoren mit Weitblick. Auch die bereits bestehende Einliegerwohnung im Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Gäste, junge Erwachsene, Homeoffice oder zusätzliche Mieteinnahmen.

Das Haus befindet sich in teilweise renovierungsbedürftigem Zustand –bietet aber somit viel Freiraum Ihre ganz persönlichen Vorstellungen umzusetzen. Eine bereits 2008 installierte Gas-Brennwertheizung, die nachträgliche Fassadendämmung sowie die hochwertigen Tropenholzfenster mit Isolierverglasung bilden dabei eine solide Grundlage für eine zukunftsorientierte Modernisierung.

Die ruhige Lage am Ortsrand sorgt für Privatsphäre und Entspannung, gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen gut erreichbar – ein harmonisches Gleichgewicht aus Rückzug und Anbindung.

Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie:
+ Für Familien bietet es Raum, um gemeinsam zu wachsen, zu leben und Generationen zu verbinden.

+ Für Kapitalanleger ist es eine Gelegenheit, nachhaltig in wertvollen Wohnraum zu investieren – nicht nur für die eigene Rendite, sondern auch als Beitrag für die Gemeinschaft.

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!

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

+ rechtlich geteiltes Zweifamilienhaus
+ dritte Partei im Dachgeschoss möglich
+ Einliegerwohnung im Untergeschoss möglich
+ ruhige Lage, großes sonniger Grundstück
+ gepflegte Dachziegel: Frankfurter Pfanne
+ große Teile des Gebäudes mit Außendämmung
+ Brennwert-Gaszentralheizung von 2008
+ gepflegte Tropenholzfenster mit Isolierverglasung
+ Grundstock 1966, kompletter Umbau 1986

uvm.

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

Im malerischen Vorspessart gelegen, vereint diese Lage eine ruhige, naturnahe Atmosphäre mit exzellenter Anbindung – eine seltene Kombination aus Idylle und Zugänglichkeit. Der charmante, weitläufige Ortsteil besticht durch traditionelle Bauernhöfe, dichte Wälder und sanfte Hügel, die ein urwüchsiges Landschaftsbild prägen und zu stimmungsvollen Spaziergängen und Wanderungen einladen.

Gleichzeitig ist die Anbindung top: Nur wenige Minuten entfernt fließt die A3, eine der wichtigsten europäischen Verkehrsachsen. Damit sind das nahegelegene Aschaffenburg ebenso schnell erreichbar wie die Metropolen Frankfurt und Würzburg – ideal für Familien, Pendler und Investoren.

Die Gemeinde überzeugt zusätzlich durch eine lebendige Infrastruktur: gepflegte Gastronomie, ein aktives Vereinsleben, Bildungsangebote und kulturelle Veranstaltungen sorgen für lebenswerte Qualität im Alltag.

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 141.98 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 25007042 - 63856 Bessenbach / Keilberg

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

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

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