

Großostheim / Pflaumheim

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

**CODICE OGGETTO: 25007009**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 428.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152,15 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 270 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007009
Superficie netta	ca. 152,15 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1965

Prezzo d'acquisto	428.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.02.2032	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965

CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



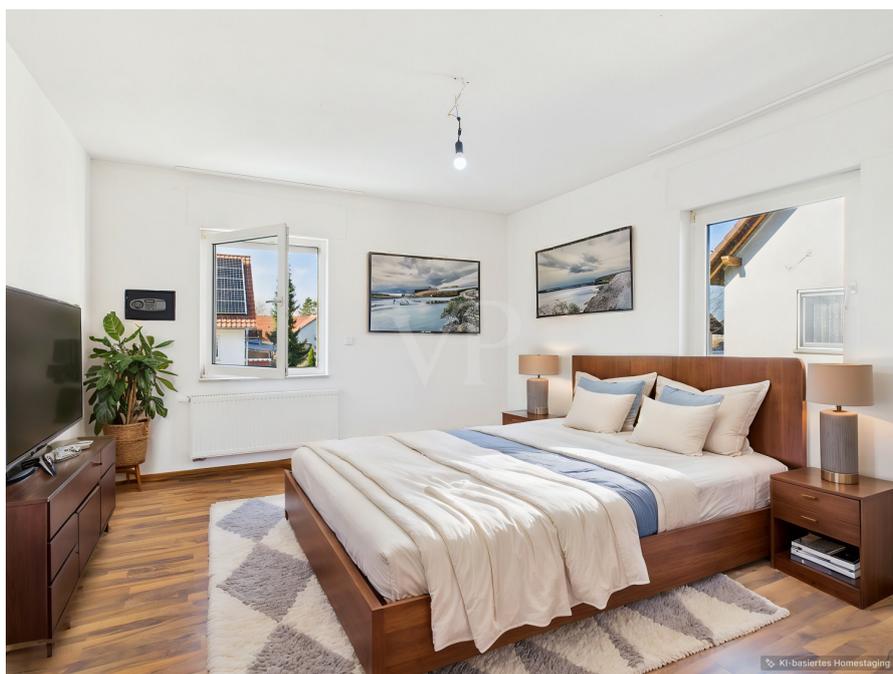
CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



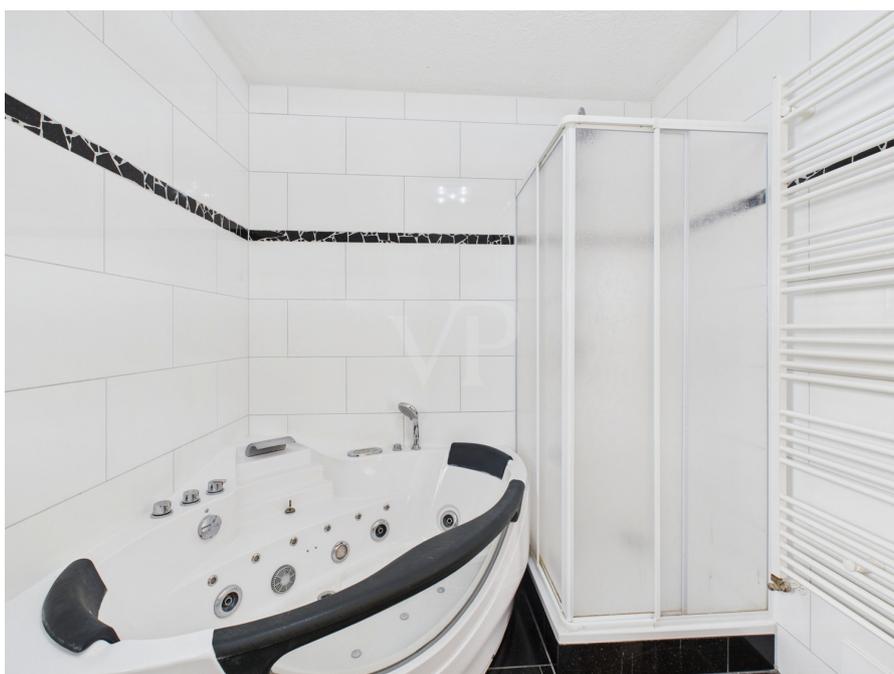
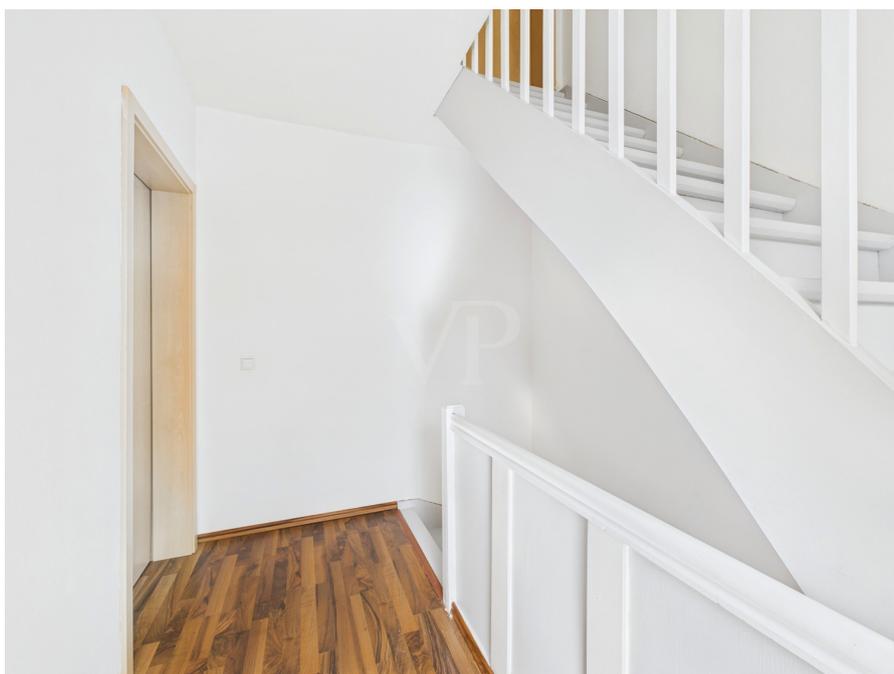
CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



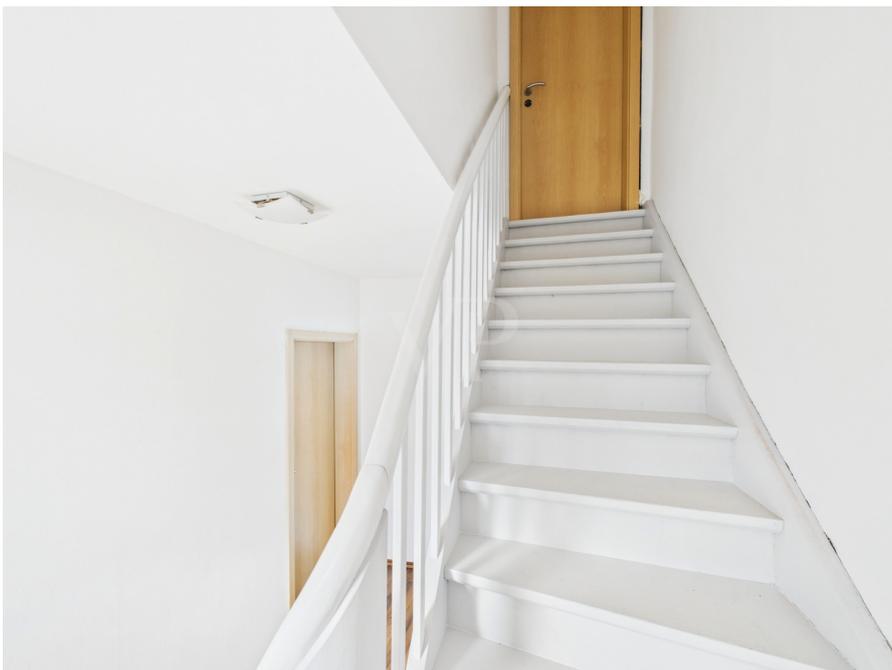
CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

## La proprietà



**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.

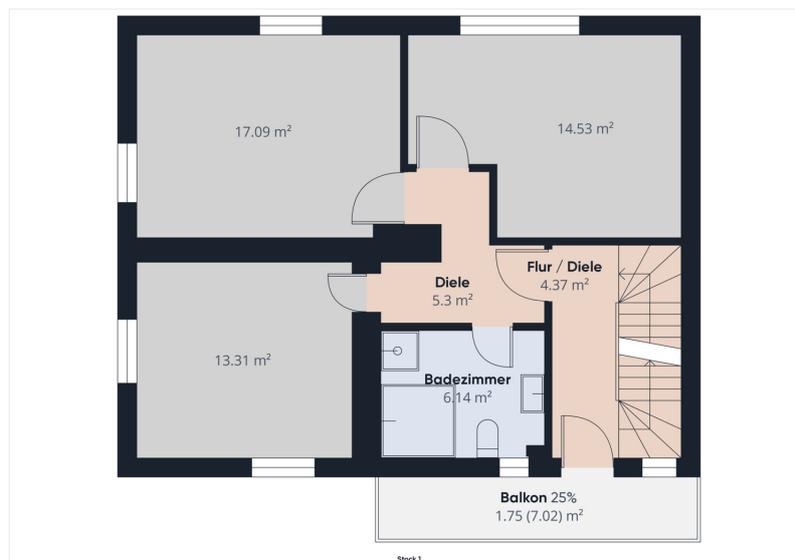
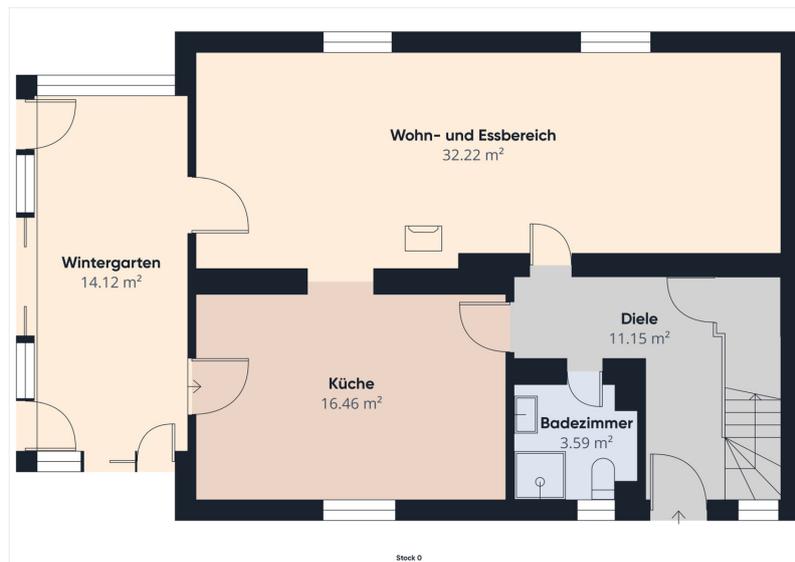
**500  
EUR**

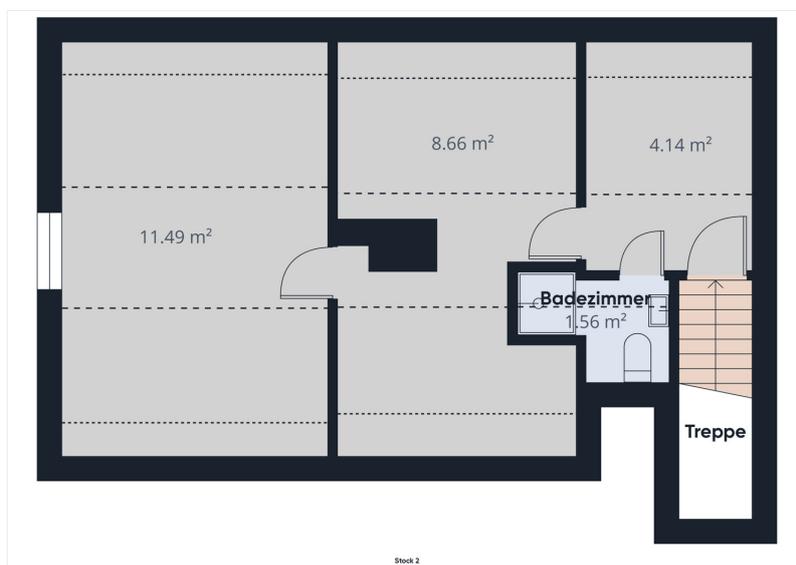
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim**

## Dettagli dei servizi

- + 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.

**CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25007009 - 63762 Großostheim / Pflaumheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)