

Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

# Exklusives Wohnen und solide Mieteinnahmen im Paket

????????? ??????????: 24007022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 2.460.000 EUR • ??????????: ca. 765 m<sup>2</sup> • ??????: 19 • ?????? ????: 1.348 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

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

??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ??? ??????

|                   |                    |                    |                       |
|-------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| ??????? ????????  | 24007022           | ????? ??????       | 2.460.000 EUR         |
| ??????????        | ca. 765 m²         | ??????????         | Käuferprovision       |
| ?????????         | 19                 |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????         | 8                  |                    | MwSt.) des            |
| ????? ??????????? | 1928               |                    | beurkundeten          |
| ????? ??????????? | 6 x ???????????    | ?????????          | Kaufpreises           |
|                   | ????? ???????????, | ??????????         |                       |
|                   | 3 x ???????        | ??????????         |                       |
|                   |                    | ?????????????????? | ca. 171 m²            |
|                   |                    | ??????             |                       |
|                   |                    | ???????            | ?????????, WC         |
|                   |                    |                    | ???????????, ??????   |

???????? ??????????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## ????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 119.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 31.01.2031            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1928           |

??????? ?????????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ?????????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ?????????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ?????????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????? : 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ?????????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

?? ????????



??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## ??? ?????? ???????????

Eines wie Keines...

...dürfte diesem historischen Ensemble im unterfränkischen Teil des Rhein-Main-Gebietes zumindest annähernd gerecht werden.

Im Zentrum des aus einem Haupthaus und zwei Nebengebäuden bestehenden Ensembles befindet sich ein schöner Innenhof mit altem Baumbestand und ausreichend Parkmöglichkeiten.

Das Haupthaus welches noch heute seine ursprüngliche Nutzung als Tanzsaal und Diskothek erkennen lässt, ist eine wahre Freude für Individualisten, Kreative und Liebhaber von Freiräumen. Auf zwei Ebenen mit viel Liebe zum Detail angelegt, bietet es auf knapp 500 qm gleich mehrere Wohnbereiche mit separaten Küchen und Bädern.

Neben diesem persönlichem Kreativ-Raum finden sich auf dem Gelände noch fünf vermietet Einheiten, welche inklusive Einspeisevergütung der ebenfalls vorhandenen PV-Anlage einen jährlichen Ertrag von rund 50.000 EUR erwirtschaften.

Die Liegenschaft wurde 2003 ersten größeren Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen unterzogen, und 2020 nochmals vom aktuellen Eigentümer mit viel Liebe zum Detail optischen und technisch auf den letzten Stand gebracht.

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!

??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

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

- + ein Objekt in welchem man den Atem der Geschichte live erleben kann
- + exklusive Ausstattung aller sechs Einheiten
- + gute Verkehrsanbindung an das Rhein-Main-Gebiet
- + Leben auf knapp 500 qm
- + zusätzlich laufende Mieterträge aus 5 vermieteten Einheiten  
usvm.

??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

## ??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in Großostheim-Pflaumheim, einer beliebten Region im Großraum Aschaffenburg. Die örtliche Infrastruktur ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, als auch der öffentliche Personennahverkehr sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte, Apotheken, Postfilialen, Fachgeschäfte und weiterführende Schulen befinden sich entweder direkt vor Ort oder im benachbarten Aschaffenburg.

Für Hobbys-und Freizeitaktivitäten wird in Großostheim und in den umliegenden Ortschaften gut gesorgt. Sportmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Handball, Skaten, Beachsportanlagen, Grill- und Spielplätze, Familiensportpark, Bogenschießen, Kartbahn, Waldschwimmbad und Freibad, sowie vielfältige Spielplätze stehen zahlreich zur Verfügung.

Durch die hervorragende Anbindung an die Bundesstraße B496, ist die Autobahn A3 in Richtung Frankfurt und Würzburg, sowie die A45 in Richtung Gießen in nur wenigen Minuten zu erreichen. Den Frankfurter Flughafen erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 Minuten.

In Großostheim und Umgebung werden Sie öfter den Begriff "Bachgau" antreffen. Er bezeichnet die Lokalregion im Südwesten Aschaffenburgs. Auf sehr fruchtbaren Böden hat sich hier über Jahrhunderte eine erntereiche Landwirtschaft und in Folge dieser eine vielschichtige Handwerkerschaft entwickelt - kurzum eine wohlhabende Region.

??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.1.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 119.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ???????: 24007022 - 63762 Großostheim / Pflaumheim – Pflaumheim

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

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

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)