

Karlstein am Main / Großwelzheim

# Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – stilvoll, effizient und durchdacht.

????????? ??????????: 25007023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 465.000 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ?????????: 4.5 • ?????? ????: 241 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ?????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ??? ??????

|                       |                        |                       |                                                                                       |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????    | 25007023               | ????? ???????         | 465.000 EUR                                                                           |
| ???????????           | ca. 136 m²             | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ?????????????? ??????  |                       |                                                                                       |
| ?????????             | 4.5                    |                       |                                                                                       |
| ????????????? ???     | 3                      |                       |                                                                                       |
| ???????????           |                        | ????? ??????????????  | 2021                                                                                  |
| ???????????           | 2                      | ?????????             | ???????                                                                               |
| ????? ??????????????  | 1995                   | ???????????????       |                                                                                       |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????????       | ????????????????????? | ca. 52 m²                                                                             |
|                       | ?????? ??????????????, | ??????                |                                                                                       |
|                       | 1 x ????????           | ????????              | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>??????????????????<br>????????? |

???????? ??????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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

|                                                    |                       |                                                                            |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 94.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 24.01.2034            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                  | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1995          |

??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



???????? ??????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



???????? ??????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



???????? ??????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ?????????



??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



???????? ??????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

?? ????????



**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.

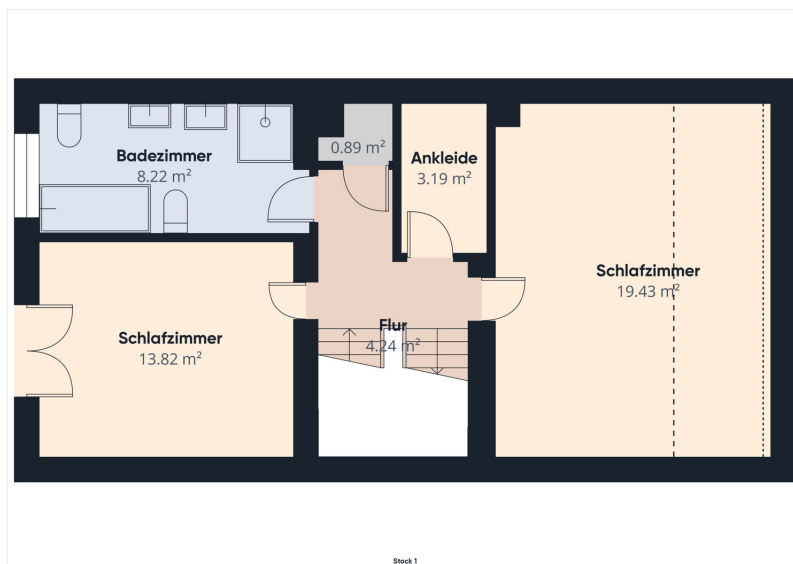
**500  
EUR**

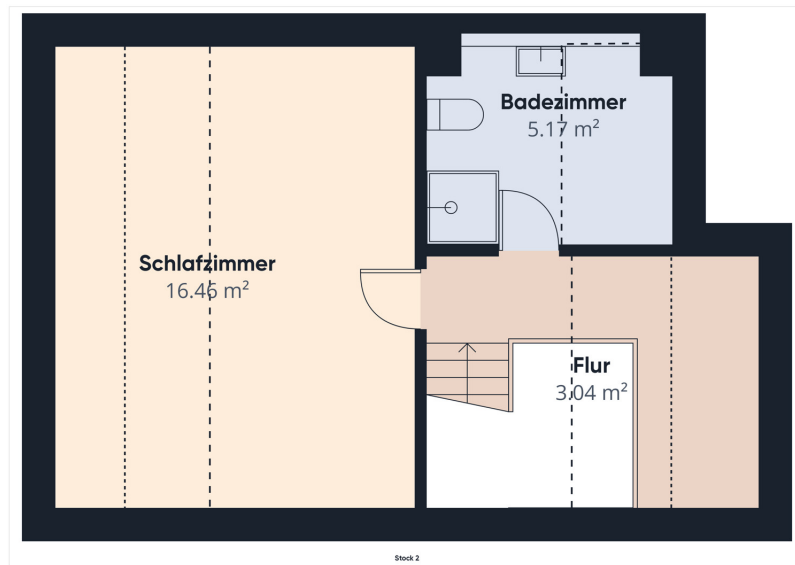
**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

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

??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

??????





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

??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1995 vereint Wohnkomfort mit moderner Ausstattung und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 136?m<sup>2</sup> auf einem ca. 241?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es bietet ein attraktives Gesamtpaket für anspruchsvolle Paare und Familien, die Wert auf Qualität, Funktionalität und zeitgemäßen Wohnstil legen. Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und vielseitig nutzbar: Insgesamt 4,5 Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, schaffen Raum für persönliche Rückzugsorte und gemeinsames Familienleben. Zwei moderne Bäder sorgen für Komfort im Alltag. Der offene Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses – großzügig, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur Terrasse, die dank elektrischem Sonnensegel zur Erweiterung des Wohnraums im Freien wird. Die Küche wurde im Jahr 2000 modernisiert und überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und hochwertige Ausstattung – perfekt für Genussmenschen. Zusätzlicher Wohnraum wurde 2005 durch den hochwertigen Dachausbau geschaffen, der sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Die Gas-Zentralheizung wurde 2016 durch eine energieeffiziente Niedertemperaturanlage mit Schichtenspeicher und 600-Liter-Boiler ersetzt – vorbereitet für Solarthermie. Der 2021 installierte Kamin mit Wassertasche ist clever in das Heizsystem integriert und sorgt für zusätzliche Effizienz. Auch die Dachfenster wurden 2018 mit neuen Dichtungen versehen – für eine optimierte Isolierung und ein angenehmes Raumklima. Digital bestens gerüstet: Eine leistungsstarke 250er Datenleitung sowie eine 11-kW-Wallbox zum Laden von E-Fahrzeugen unterstreichen den zukunftsorientierten Anspruch dieser Immobilie. Ein zweiter Zählerplatz eröffnet flexible Erweiterungsmöglichkeiten. Die Außenanlage überzeugt durch einen pflegeleichten Garten und einen Brunnen mit Pumpe zur kosteneffizienten Bewässerung. Die Fassade wurde 2012 neu gestrichen und teilweise gedämmt, während die elegante Granittreppe seit 2014 dem Eingangsbereich einen repräsentativen Charakter verleiht. 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! Wichtige Info: Die Übergabe der Immobilie erfolgt nach individueller Absprache. Die derzeitigen Eigentümer befinden sich aktuell selbst auf Wohnungssuche, weshalb der genaue Übergabezeitpunkt flexibel gestaltet wird. Selbstverständlich wird gemeinsam eine faire Lösung gefunden, die den Bedürfnissen beider Parteien gerecht wird. So bleibt genügend Zeit für eine sorgfältige Planung – sowohl für Käufer als auch Verkäufer.

??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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

- + Wallbox 11 KW
  - + Brunnen / Pumpe für Gartenwasser
  - + 250er Datenleitung, Glasfaser in der Straße verlegt
  - + zweiter Zählerplatz
- Modernisierungen:
- 2000 neue Küche
  - 2005 Dachausbau
  - 2012 neuer Anstrich der Außenfassade und teilweise Außendämmung
  - 2014 neue Eingangstreppe aus Granit
  - 2015 elektrisches Sonnensegel
  - 2016 neue Niedertemperatur-Gas-Zentralheizung mit Schichtenspeicher inkl. 600l Boiler (für Solar vorbereitet)
  - 2018 neue Dichtungen bei allen Dachfenstern
  - 2021 neuer Kamin mit Wassertasche und Anschluss an die Heizung
  - 2025 Austausch einer Fensterscheibe, sowie Wartung der Rollläden

??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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

Willkommen in Großwelzheim – einem Ortsteil von Karlstein am Main, der durch seine ruhige Lage und seinen besonderen Charme überzeugt. Inmitten grüner Felder und nah am idyllischen Mainufer gelegen, bietet Großwelzheim eine perfekte Kombination aus Naturverbundenheit und Lebensqualität. Die weitläufigen Spazier- und Radwege entlang des Mains laden zu erholsamen Ausflügen ein, während die gepflegte Ortsstruktur mit historischen Gebäuden und modernen Wohnquartieren für ein harmonisches Miteinander sorgt. Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die Nähe zur A45 und A3 garantiert eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aschaffenburg, Frankfurt oder Hanau. Der Bahnhof im benachbarten Dettingen ermöglicht zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Großwelzheim ist ein Ort, der Ruhe und Gemeinschaft großschreibt – ideal für alle, die naturnah leben und dennoch nicht auf städtische Infrastruktur verzichten möchten. Ein Ort, der nicht nur Raum zum Wohnen bietet, sondern Lebensqualität in ihrer schönsten Form.

??????? ???????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25007023 - 63791 Karlstein am Main / Großwelzheim

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

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

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)