

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kleinostheim

### Charmantes Einfamilienhaus in Kleinostheim



Objekt-Nr. OM-421123

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Fink

63801 Kleinostheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1935	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	442,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses gemütliche Einfamilienhaus im Herzen von Kleinostheim bei Aschaffenburg. Das im Jahr 1935 erbaute und 1978 modernisierte Haus überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> auf einem attraktiven Grundstück von 442 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Allgemeine Beschreibung:

Wohnfläche: Ca. 128 m<sup>2</sup> verteilt auf Küche, 2 Bäder, Gäste WC, Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer und weitere 5 Zimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss.

Das Haus ist voll unterkellert. Dort befinden sich Waschküche, Gasheizung und Nebenräume.

Grundstück: 442 m<sup>2</sup>, inklusive Gartenbereich für Erholung und Freizeit

Baujahr: 1935 mit umfangreicher Modernisierung in 1978

Heizung: Gas-Zentralheizung (Baujahr 2014)

Garage: Freistehende Garage (ca. 22,5 m<sup>2</sup>) sowie Nebengebäude (ca. 36 m<sup>2</sup>) für zusätzlichen Stauraum

Bauweise:

Massivbauweise mit Bruchsteinmauerwerk im Keller

Ausstattung:

Bodenbeläge: Kombination aus Parkett, Fliesen und Teppich

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Küche und Bad: Zentrale Wasserversorgung, modernes Badezimmer

Ambiente: Helle, freundliche Räume mit einem einladenden Wohnbereich

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Ortskern von Kleinostheim, nur wenige Minuten von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Kleinostheim bietet eine hohe Lebensqualität in einer freundlichen Nachbarschaft.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	342,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hof und rückwärtige Ansicht

# Exposé - Galerie



Zufahrt zum Hof, Nebengebäude

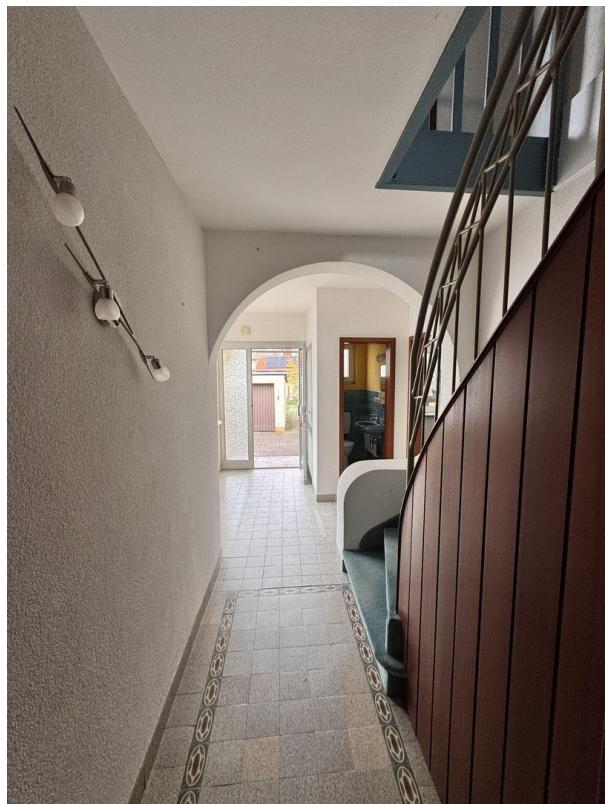


Garten

# Exposé - Galerie



EG: Eingangsbereich



EG: Flur

# Exposé - Galerie



EG: Gäste WC



EG: Zimmer

# Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Bad

# Exposé - Galerie



EG: Esszimmer



EG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG: Flur und Treppenaufgang



OG: Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG: Zimmer



OG: Zimmer

# Exposé - Galerie

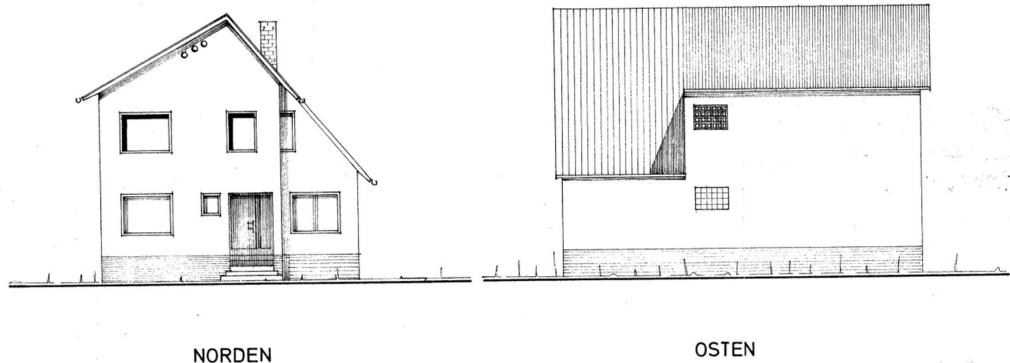


OG: Zimmer

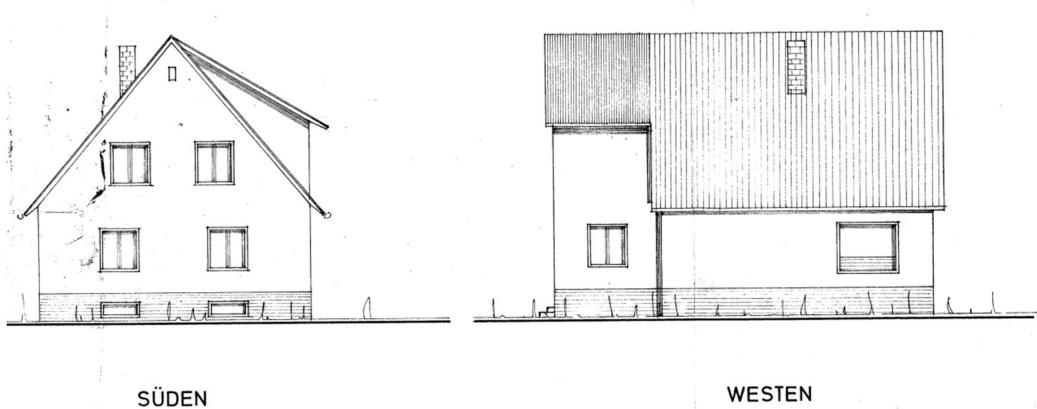


OG: Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

