

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Großostheim

**Historisches Fachwerkhaus von 1719 – hochwertig saniert, Wintergarten & Sonnenhaus-Energie**



Objekt-Nr. OM-429829

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Gales Hausverwaltung

Pflaumbachstraße 22  
63762 Großostheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1719	Mietsicherheit	4.170 €
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Solar	Badezimmer	2
Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Heizkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es gibt Immobilien – und es gibt Orte mit Seele.

Dieses denkmalgeschützte Fachwerkhaus aus dem Jahr 1719 ist nicht nur das älteste Haus in Pflaumheim, sondern ein echtes Stück Ortsgeschichte. Über drei Jahrhunderte hat es Generationen begleitet – und wurde im Jahr 2024 mit außergewöhnlichem Anspruch an Qualität und Nachhaltigkeit vollständig neu interpretiert.

Hier wohnen Sie nicht einfach in einem Haus.

Sie leben in einem architektonischen Unikat.

Historische Fachwerkstrukturen, originale Wanddetails und erhaltene Bauelemente erzählen von vergangenen Zeiten – gleichzeitig erfüllt das Gebäude heute modernste bauliche und energetische Standards. Die Sanierung wurde mit großer Sensibilität umgesetzt: Der Charakter blieb erhalten, der Komfort wurde neu definiert.

Das Ergebnis ist ein Wohnkonzept, das Seltenheitswert besitzt:

Authentisches Fachwerkambiente kombiniert mit zeitgemäßer Architektur und nachhaltiger Energieversorgung.

Dieses Haus richtet sich bewusst an Menschen, die das Besondere suchen – an Paare oder berufstätige Persönlichkeiten, die Individualität schätzen und nicht in einer standardisierten Neubauwohnung leben möchten.

Exklusive Objektseite

Für dieses historische Fachwerkhaus wurde eine eigene Objektseite erstellt, auf der Sie zusätzliche Bilder, Hintergrundinformationen zur Sanierung sowie Details zum energetischen Konzept finden:

[nassall-immobilien.de/fachwerk1719](https://nassall-immobilien.de/fachwerk1719)

## Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und schafft durch seine vertikale Struktur ein ganz eigenes Wohngefühl. Treppen sind Teil des architektonischen Konzepts – wodurch sich das Objekt besonders für Paare eignet, die das Besondere schätzen.

Wohnen & Atmosphäre

Im Wohnbereich verschmelzen sichtbare Fachwerkbalken mit modernem Design. Der angebaute Wintergarten sorgt für außergewöhnliche Lichtverhältnisse und erweitert den Wohnraum auf elegante Weise. Hier entsteht ein heller, offener Lebensmittelpunkt mit unverwechselbarem Charme.

Architektur im Detail

Im Treppenhaus setzt eine markante Sichtbetonwand einen modernen Kontrast zur historischen Substanz. In dieser Wand ist diskret die zentrale Heiztechnik integriert – ein architektonisches Statement, das Technik sichtbar und zugleich stilvoll inszeniert.

Nachhaltige Energie

Die gesamte Wohnanlage arbeitet nach dem Sonnenhaus-Prinzip:

Solarthermie zur nahezu autarken Wärmegewinnung

66.900 Liter Wärmespeicher

CO<sub>2</sub>-arme Beheizung

Unterstützung durch eine effiziente Hackschnitzelheizung in sonnenarmen Monaten

Niedrige Heizkosten bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz

Komfortmerkmale

Großzügige XXL-Dusche im Hauptbad

Zweites Badezimmer

Hochwertige Einbauküche

Sockelleistenheizungen für gleichmäßige Wärmeverteilung

Spitzboden im Dachgebälk für zusätzlichen Stauraum

Das Zusammenspiel aus historischem Fachwerk, modernem Design und nachhaltiger Technik schafft eine Wohnatmosphäre, die man selten findet – und die man spürt, sobald man das Haus betritt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Historischer Ortskern trifft modernes Sonnenhauskonzept

Das Fachwerkhaus befindet sich im charmanten Ortskern von Pflaumheim, einem gefragten Ortsteil von Großostheim im Landkreis Aschaffenburg.

Trotz seiner historischen Einbettung ist das Haus Teil einer architektonisch durchdachten Wohnanlage mit insgesamt vier Gebäudekomplexen, die nach dem innovativen Sonnenhaus-Konzept errichtet wurde. Hier verbindet sich traditionelle Baukultur mit zukunftsweisender Energiearchitektur.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und Anbindung:

Kurze Wege nach Aschaffenburg

Sehr gute Erreichbarkeit der B469 und A3

Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern wie Linde Material Handling

Industriepark Obernburg (ICO) in komfortabler Fahrdistanz

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Ärzte im nahen Umfeld

Pflaumheim steht für gewachsene Strukturen, Lebensqualität und ein angenehmes Wohnumfeld – ohne Großstadtstress, aber mit allen Vorteilen einer gut angebundenen Region.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



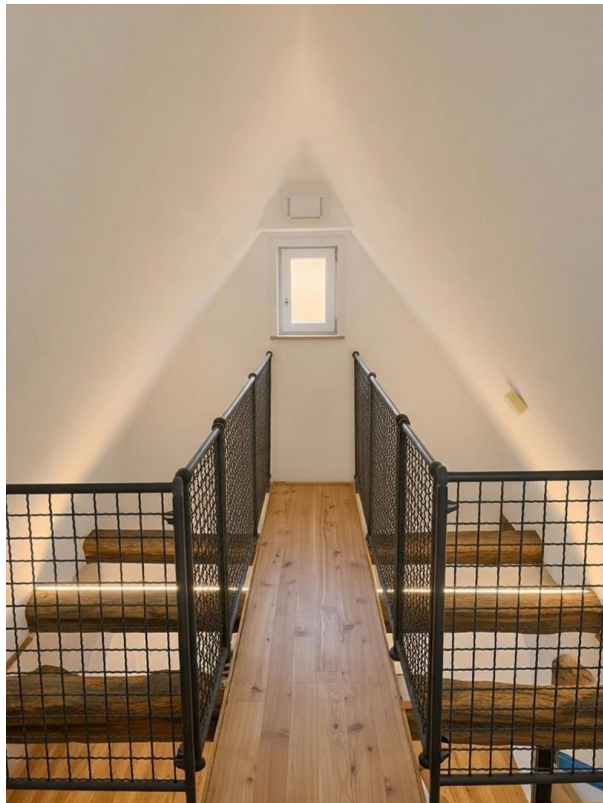
# Exposé - Galerie



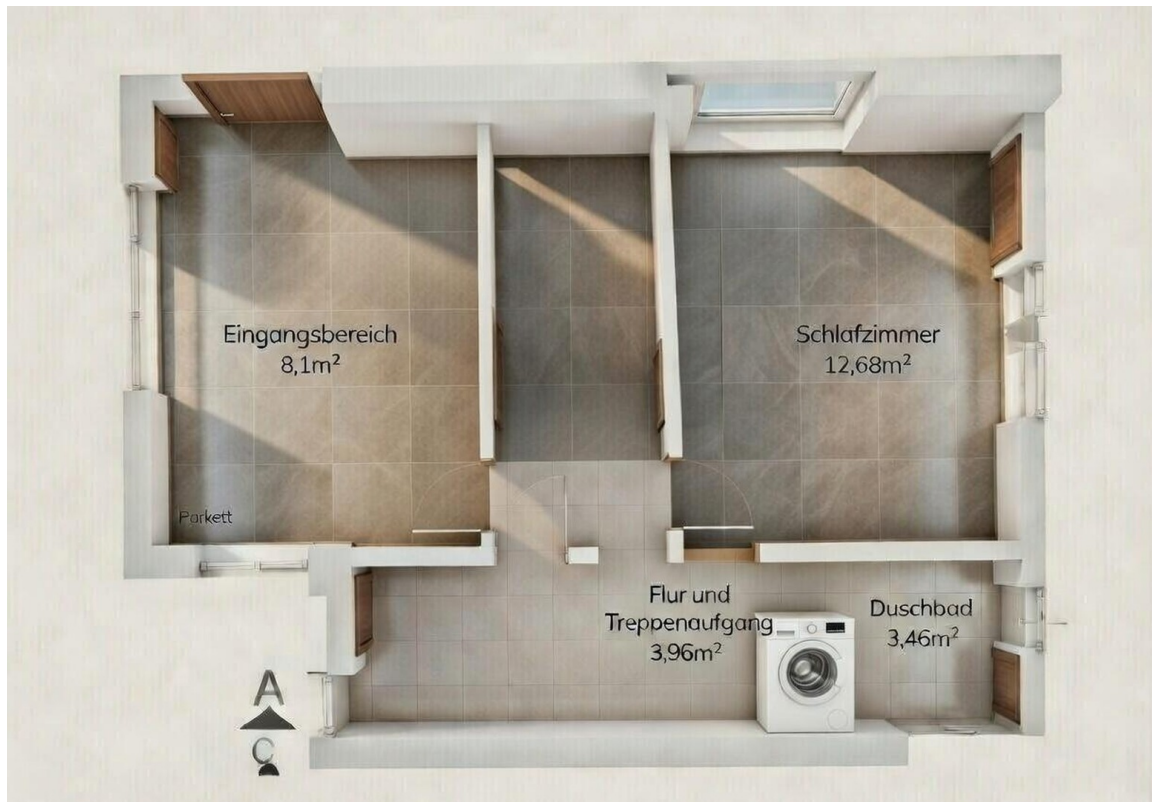
# Exposé - Galerie



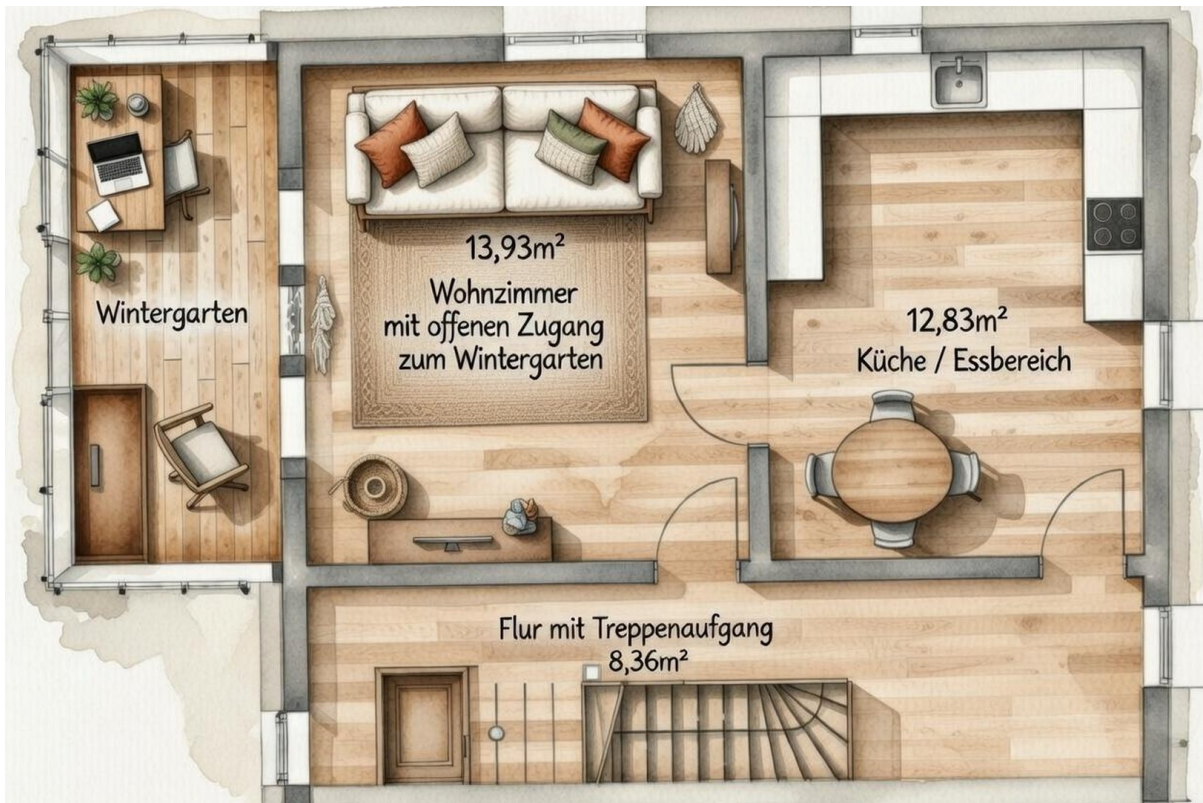
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss 1 OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss