

Exposé

Einfamilienhaus in Kleinostheim

**EFH mit unverbaubarem Weitblick & Garten mit 2000qm
in Kleinostheim**



Objekt-Nr. OM-455861

Einfamilienhaus

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Boeth

63801 Kleinostheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.049,00 m ²	Zustand	renoviert
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser freistehendes Einfamilienhaus in Kleinostheim von privat, ohne Makler. Das Haus bietet ca. 140 m² Wohnfläche plus einen zusätzlich ausgebauten Dachboden mit ca. 40 m² Nutzfläche.

Es liegt auf einem großzügigen Grundstück von rund 2.000 m² in ruhiger Wohnlage oberhalb des Ortes. Bereits aus Wohn- und Esszimmer genießen Sie einen fantastischen unverbaubaren 180 grad Weitblick über Kleinostheim und weit darüber hinaus.

Die Grundrissgestaltung ist familienfreundlich und zugleich flexibel: helle Wohnbereiche, mehrere gut geschnittene Zimmer sowie Platz für Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum. Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereiche lassen sich sinnvoll trennen, sodass Alltag, Rückzug und Arbeiten unter einem Dach gut organisierbar sind. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzliche Fläche, zum Beispiel als Spiel-, Arbeits- oder Hobbybereich (Nutzfläche).

Besonders attraktiv ist der große, pflegeleicht angelegte Garten auf dem ca. 2.000 m² großen Grundstück. Hier gibt es viel Platz zum Spielen, Gärtnern und Entspannen.

Ein weiteres Highlight ist der Whirlpool im Garten und das 50qm Gartenhaus, welche zu jeder Jahreszeit einen privaten Rückzugsort zum Abschalten bieten – ideal nach einem langen Arbeitstag.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde regelmäßig renoviert und saniert und kann direkt bewohnt werden. Gleichzeitig bietet es Potenzial für individuelle eigene Gestaltungsideen.

Ein gültiger Energieausweis sowie eine Übersicht über durchgeführte Renovierungen und Sanierungen liegen vor und können bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

Ausstattung

Modernisierungen & Renovierungen im Überblick

Heizung & Technik:

2012 – Neue Gas-Brennwertheizung (Junkers ZBS 22/100 S-3MA) inkl. Ausbau des Öltanks

2020 – Smart-Home-System: Beschattung, Beleuchtung, teilweise Fensterüberwachung und Heizkörperregelung

2020 – Photovoltaikanlage 4,9 kWp

2022 – Wallbox 11 kW

Fenster, Türen & Dämmung:

2008 – Dachbodenausbau mit Zwischensparrendämmung (15 cm)

2013 – Neue 3-fach gedämmte Sicherheits-Haustür

2019 – Neue Fenster, 3-fach verglast

2019 – Gedämmtes Sektionaltor Garage (elektrisch)

Bad & Sanitär

2010 – Bad und Gäste-WC renoviert

2019 – Neues Waschbecken mit Armaturen und neue Dusche im Bad

Innenbereich

2008 – Dachboden ausgebaut mit Teppichboden und Heizkörpern

2019 – Neue Heizkörper in Wohn- und Esszimmer
2020 – Parkettboden Erdgeschoss komplett geschliffen und geölt
Außenbereich
2008 – Balkone saniert inkl. neuem Belag
2012 – Kamine mit Blechen verkleidet
2013 – Terrasse mit Holzboden
2020 – Haus-Komplettanstrich
2021 – Glasüberdachung Terrasse
2024 – Außentreppe komplett saniert inkl. neuem Plattenbelag
Gartenanlage (2012–2024, fortlaufend gestaltet)
Terrassenerweiterungen mit Außendusche (warm/kalt)
Gartenteich mit Sitzplatz und Feuerschale
Hangumgestaltung mit ca. 200 m² ebener Rasenfläche
Kräuterbeet, Gartenbeleuchtung und mehr

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich im Wingert, einer der begehrtesten Wohnadressen im Großraum Aschaffenburg. Das gepflegte Wohngebiet hebt sich durch seine erhöhte, ruhige Lage am Ortsrand deutlich von anderen Lagen ab und bietet einen weiten Blick ins Tal und die umliegende Spessartlandschaft. Die direkte Nachbarschaft zum Spessartwald bietet unmittelbare Naherholung vor der Haustür: Wanderwege, Radstrecken und Waldläufe sind bequem zu Fuß erreichbar. Das ruhige, durchgrünte Umfeld mit offener Bebauung verleiht dem Wingert seinen exklusiven Charakter und einen anhaltend hohen Wert als Wohnlage.

Verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend: Die Autobahn A3 (Frankfurt–Würzburg) sowie die A45 sind in wenigen Minuten erreichbar, der Flughafen Frankfurt liegt ca. 20 Fahrminuten entfernt. Die Bundesstraße B8 verbindet Kleinostheim schnell mit der Nachbarstadt Aschaffenburg (ca. 5 Minuten). Über den Bahnhof Kleinostheim besteht eine direkte Schienenverbindung nach Aschaffenburg und Frankfurt – ideal für Berufspendler.

Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Nahversorgung vollständig gesichert: Supermärkte, Drogerien, Gastronomie sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und eine Grundschule sind vor Ort vorhanden; weiterführende Schulen sind in Mainaschaff und Aschaffenburg erreichbar. Als besonderes Freizeitangebot für die ganze Familie bietet das Erlebnisbad Vitamar direkt in Kleinostheim vielseitige Möglichkeiten zur Erholung.

Kleinostheim liegt zentral im Dreieck Frankfurt–Würzburg–Aschaffenburg, direkt am Main. Urban vernetzt und dennoch grün, ruhig und familienfreundlich. Der Wingert ist dabei das Kronjuwel der Ortslage: eine seltene Adresse, die exklusive Aussicht ins Maintal, Naturgenuss und erstklassige Erreichbarkeit in einzigartiger Weise vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Garten oben

Exposé - Galerie



Garten1



Garten2

Exposé - Galerie



Garten3



Garten4

Exposé - Galerie



Whirlpool



Blick von Straße

Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 1



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche2



Flur EG



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller