

# Exposé

## Reihenhaus in Kleinostheim

### Modernes RMH mit Dachterrasse & Garten in Toplage von Kleinostheim



Objekt-Nr. OM-458231

**Reihenhaus**

Verkauf: **495.000 €**

63801 Kleinostheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein charmantes Reihemittelhaus, das Ruhe, Natur und zentrale Lage perfekt vereint.

Das Haus liegt in einer sehr begehrten Lage in Kleinostheim und ist durch seine durchdachte Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten optimal für junge Familien geeignet.

Erdgeschoss:

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und ermöglicht den direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten. Die Terrasse ist zusätzlich mit einer elektrischen Markise ausgestattet und bietet damit Schutz und Komfort bei jedem Wetter.

Die angrenzende Küche verfügt über eine Einbauküche inklusive aller Geräten. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

1. Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein Kinderzimmer sowie ein sehr geräumiges Elternschlafzimmer. Dieses wurde ursprünglich als zwei separate Zimmer genutzt und kann mit geringem Aufwand wieder geteilt werden.

Das helle Badezimmer bietet viel Platz und ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet – ideal für Familien.

Dachgeschoss / Galerie:

Die offene Dachgalerie schafft ein luftiges Raumgefühl und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich.

Auf Wunsch kann auch hier ein abgeschlossener Raum entstehen.

Ein kleines Gästebad sowie eine große, überdachte Dachterrasse machen diese Ebene besonders attraktiv.

Kellergeschoss:

Der Keller bietet zwei großzügige Räume:

- ein Bereich, der bisher als Waschküche und Werkstatt diente
- ein weiterer Raum, der als Hobby- und Partyraum genutzt wurde

Damit steht reichlich Stauraum und Nutzfläche zur Verfügung.

Fazit:

Ein vielseitiges, helles und naturnah gelegenes Reihemittelhaus mit großem Potenzial – ideal für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen, Arbeiten und Natur verbinden möchten.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Geräten
- Überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- Große überdachte Dachterrasse
- Garage und Stellplatz
- Großes Bad mit Wanne & Dusche

– 2 Gäste-WCs

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von Kleinostheim, einem Ort, der für seine hervorragende Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte geschätzt wird. Die Umgebung bietet eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen.

Kleinostheim verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Die nahegelegene B8 ermöglicht schnelle Fahrzeiten nach Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt. Die Autobahnen A3 und A45 sind in nur wenigen Minuten erreichbar und machen den Standort ideal für Pendler.

Ein großer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Dadurch lassen sich viele Erledigungen schnell und unkompliziert in den Alltag integrieren.

Kleinostheim bietet ein breites Spektrum an Schulen und Kindertagesstätten. Dazu gehören unter anderem:

- Ketteler-Grundschule
- Dr.-Albert-Liebmann-Schule
- Kindergarten St. Markus
- Kindergarten St. Laurentius
- Kinderkrippe St. Vinzenz von Paul
- Kindergarten St. Leonhard

Damit eignet sich die Lage besonders für Familien, die kurze Wege und ein gut ausgebautes Betreuungsangebot schätzen.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr lassen sich alle umliegenden Gemeinden bequem erreichen. Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer Gehentfernung und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Gemeinden und Städten. Der Bahnhof Kleinostheim sorgt zusätzlich für eine komfortable Anbindung an das regionale Bahnnetz und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit weiterer Orte der Region (z.B. Aschaffenburg ca. 4 Minuten, Frankfurt ca. 30 Minuten).

Ein besonderes Highlight für Freizeit und Erholung ist das Freizeitbad Vitamar. Mit seinem großzügigen Schwimmbereich, Saunalandschaft und vielfältigen Angeboten für Kinder und Erwachsene bietet es eine ideale Möglichkeit, den Alltag zu genießen oder sportlich aktiv zu bleiben.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-und Esszimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



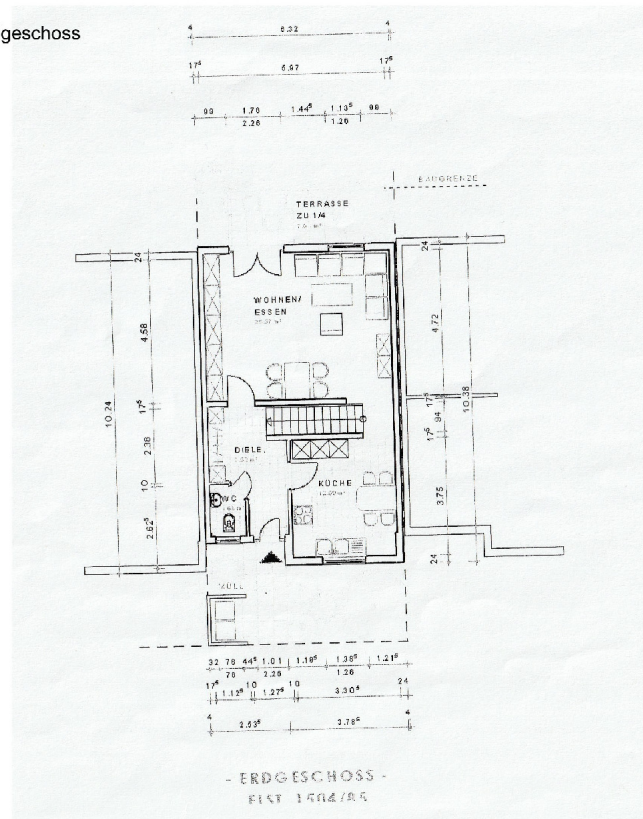
Dachgeschoss



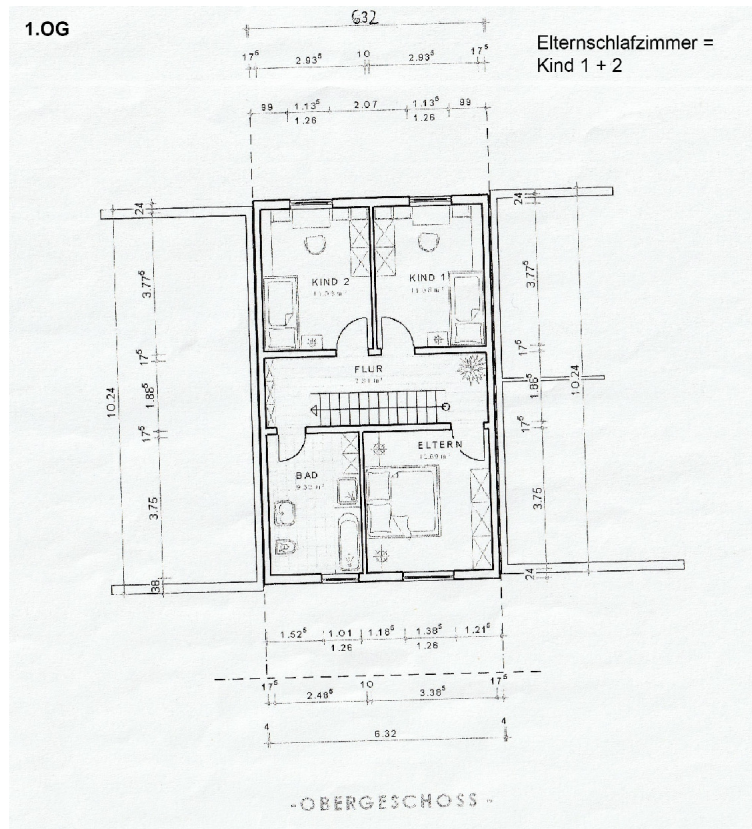
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

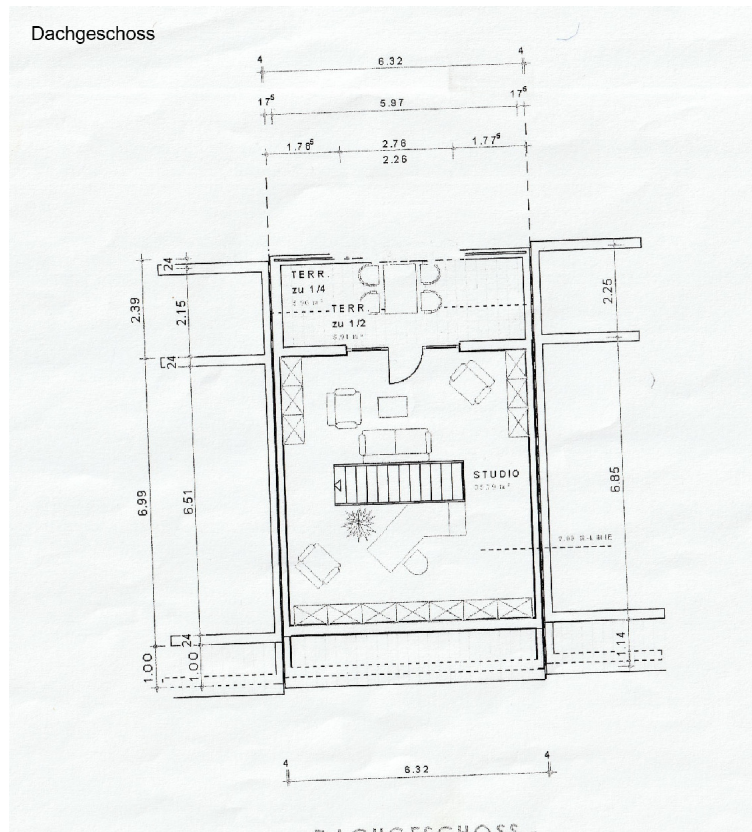
Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss

