

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kleinostheim

Modernisierte 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse & Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-473630**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
C. Dirnhofer

63801 Kleinostheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,05 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und kontinuierlich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und die attraktive Lage in Kleinostheim. Das Gebäude aus dem Jahr 1962 wurde 2009 umfassend saniert und befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Die Wohnung selbst wurde zuletzt 2025 modernisiert und präsentiert sich heute in einem einzugereiten Zustand ohne Renovierungsbedarf.

Ein besonderes Highlight sind die neu verbauten, doppelt verglasten Fenster (2025) mit automatischer Belüftung und elektrischen Rollläden, die für Komfort und Energieeffizienz sorgen. Mit nur drei Parteien im Haus genießen Sie eine ruhige, persönliche Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist aktuell im Rahmen eines Staffelmietvertrags vermietet (derzeit 10.200 € p.a.). Das bestehende Mietverhältnis soll nach Möglichkeit fortgeführt werden – die Immobilie eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die von Beginn an stabile Mieteinnahmen erzielen möchten, ohne sich um eine Neuvermietung kümmern zu müssen.

Ausstattung & Highlights

ca. 86 m² Wohnfläche

3 gut geschnittene Zimmer

zusätzliche Abstellkammer

kleine Terrasse im Innenhof (ehem. überdachter Stellplatz)

ein weiterer Stellplatz im Hof (im Kaufpreis enthalten)

Kellerraum vorhanden

moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Badmöbel inklusive

Modernisierungen:

2025: neue Fenster (doppelt verglast) + elektrische Rollläden

2025: frisch gestrichen, Silikonfugen erneuert, neue Küchenarbeitsplatte

2009: umfassende Sanierung des Gebäudes

Badezimmer

Das innenliegende Badezimmer ist ausgestattet mit:

Badewanne

separater Dusche

Handtuchheizkörper

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Erdgeschosswohnung (wenige Stufen)

Gasheizung (Baujahr 2002)

Hausgeld: ca. 480 € monatlich, davon umlegbar: 330 € / Rücklagenzuführung: 80 €

Rücklagen der Eigentümergemeinschaft vorhanden

Gemeinschaftliche Waschküche

Energieausweis aus 2020, enthält noch nicht die neu verbauten Fenster

Alle Protokolle / Unterlagen bei persönlichem Termin einsehbar

Verkauf erfolgt vermietet, Eintritt des Käufers in den bestehenden Mietvertrag gemäß § 566 BGB

Lage

Zentrale Lage in Kleinostheim mit hervorragender Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV fußläufig erreichbar

Schnelle Anbindung an A3 und A45

Ruhige Seitenstraße mit angenehmem Wohnumfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer + Ausgang Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Grundrisse

