

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kleinostheim

4 Zimmer Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-476923

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Rohn

63801 Kleinostheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	99,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	99,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	306 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre eines ruhigen Mehrfamilienhauses in Kleinostheim.

Mit rund 100 m² Wohnfläche bietet die Wohnung viel Platz für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Besonders hervorzuheben sind der große Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und zum Gemeinschaftsgarten. Die Terrasse wird mit einer elektronischen Markise vor Sonne geschützt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch – nach den gesetzlichen Voraussetzungen – zur späteren Eigennutzung.

Aufteilung

Großes Wohn-/Esszimmer

Schlafzimmer

Zwei Kinderzimmer

Küche

Modernes Duschbad

Gäste WC

Hauswirtschaftsraum

Abstellraum mit Gastherme

Balkon mit elektrischer Markise

Zugang zum Gemeinschaftsgarten

Zusätzlich gehören zur Wohnung:

großer Kellerraum

Fahrradraum

Wasch- und Trockenraum

Fahrradstellplätze außen

2 Stellplätze sind bereits im Kaufpreis enthalten

Ausstattung

✓ Gas-Brennwertheizung (2022 erneuert)

✓ Elektrische Rollläden

✓ Laminat in Wohn- und Schlafräumen

✓ Modernes Duschbad

✓ Einbauküche mit Markengeräten

✓ elektrische Markise

✓ Gepflegte Wohnanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

✓ Die Wohnung ist seit 2023 vermietet und erzielt regelmäßige Mieteinnahmen von 950,- Kaltmiete.

✓ Die Wohnung kann als Kapitalanlage genutzt werden (Mieter bleiben gerne). Natürlich ist auch eine Eigennutzung möglich.

Lage

Kleinostheim zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Raum Aschaffenburg.

Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten und Vereinen.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof (Frankfurt–Aschaffenburg–Würzburg)

A3 und A45 schnell erreichbar

Frankfurt ca. 40 km

Aschaffenburg ca. 8 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie

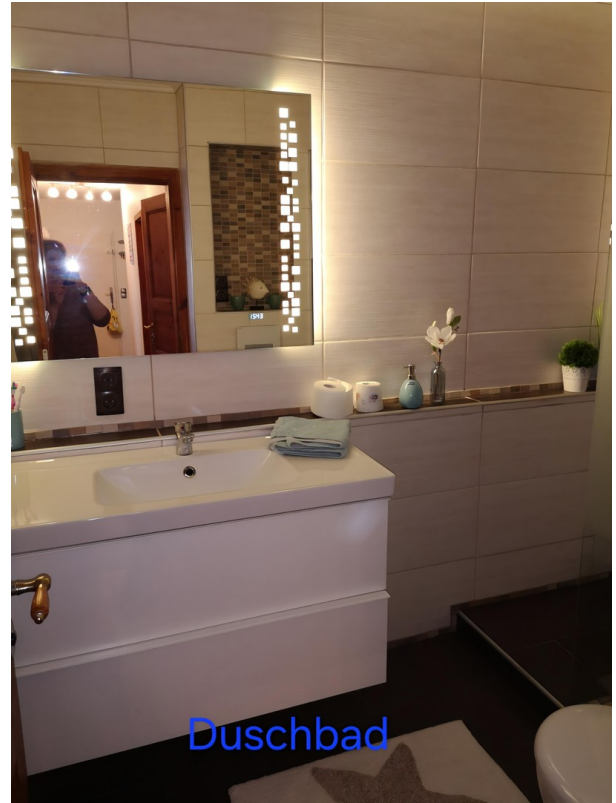


Wohn-/Esszimmer



Flur

Exposé - Galerie



Duschbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Exposé - Grundrisse

