

Kleinostheim

# Attraktive Pflegeimmobilie – Altersgerechtes Wohnen in Kleinostheim

**CODICE OGGETTO: 25007015**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 165.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 42,7 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25007015
Superficie netta	ca. 42,7 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	165.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.08.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



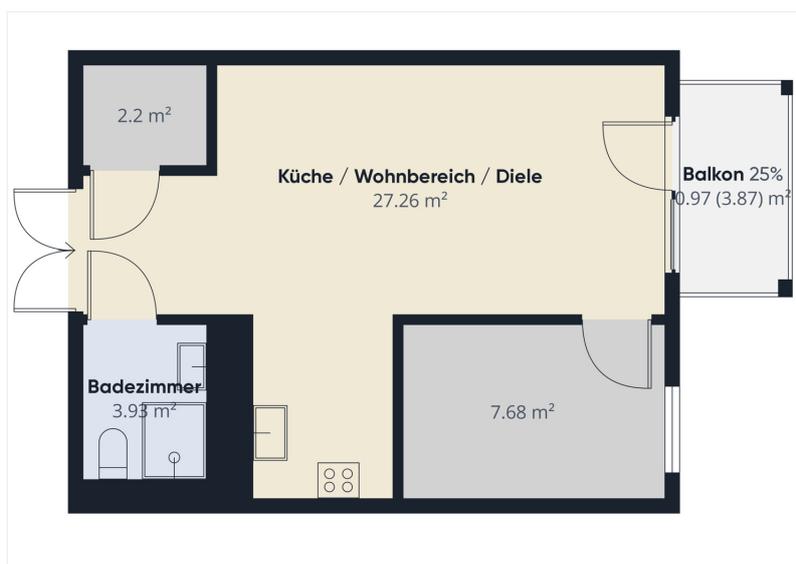
CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim

## Una prima impressione

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im renommierten Haus St. Vinzenz von Paul in Kleinostheim. Die Wohnung wurde speziell für altersgerechtes Wohnen konzipiert und bietet höchsten Komfort sowie eine sichere und gepflegte Umgebung. Die Wohnung wird mietfrei übergeben, und kann sowohl selbst oder als Kapitalanlage genutzt werden. Besonderheiten: + betreutes Wohnen (Service-Wohnen) mit angeschlossener Tages- und Kurzzeitpflege + Ruhige und angenehme Wohnatmosphäre + ideale Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten + hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

**Betreutes Wohnen:** Diese Wohnform richtet sich an Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren sowie an Menschen mit Behinderung, deren bisherige Wohnsituation nicht mehr ihren Bedürfnissen entspricht. Sie bietet ein eigenständiges Leben in einer barrierefreien Wohnung mit der Sicherheit, bei aufkommendem Pflege- oder Unterstützungsbedarf bestens versorgt zu sein. Ein optionaler Servicevertrag stellt maßgeschneiderte Unterstützungsleistungen bereit, darunter: + Hausnotruf mit hauseigenen Geräten in Zusammenarbeit mit dem Roten Kreuz + Hausmeisterservice z.B. Wechsel von Leuchtmitteln o. ä., Umräumhilfe /-arbeiten in der Wohnung oder auf dem Balkon, technische Unterstützung bei Störung von Installationsgeräten in der Wohnung, bei Notfällen in der Wohnung + Teilnahme am offenen Mittagstisch, Lieferservice Mittagstisch, Frühstück und Abendessen + Bevorzugte Aufnahme in unsere Dienstleistungen (ambulanter Pflegedienst, haushaltsnahen Dienste, Tagespflege, Kurzzeitpflege) + Besuchsdienst durch eigenes Personal + Gemeinschaftsveranstaltungen z. B. Frühlingskaffee, Weihnachtsfeier + Aufgabe von Ausgangspost, Abgabe von Briefmarken, Abholung von Paketen bei der Post bzw. Annahme von Paketen durch unseren Empfang + Abgabe von Wertmarken für hauseigene Waschmaschine und Wäschetrockner + Wohnungsdienst und Briefkastenleerung bei Abwesenheit + Preisnachlass bei Kulturveranstaltungen in unserem Haus mit vorgezogenem Kartenvorverkauf + Schlüsseldienst bei vergessenem Schlüssel (24 Stunden an 7 Tagen in der Woche) + Unterstützung bei Abwicklung Behörden (keine vollständige Abwicklung von Anträgen)

**Kapitalanlage & Pachtvertrag:** Ein Pachtvertrag mit der Hausverwaltung läuft bis 31.12.2026. Dieser regelt die Vermietung und Verwaltung der Pflegeimmobilie im Falle einer Kapitalanlage für den künftigen Eigentümer. Die Wohnbaugesellschaft vergütet dem Eigentümer 12,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich 40,90 € für den Tiefgaragenstellplatz. Vorteil: + Mietgarantie – unabhängig davon, ob die Immobilie vermietet ist oder leersteht + Ende 2026 werden die Konditionen der Vermietung durch die Betreibergesellschaft neu verhandelt

Diese Immobilie bietet eine perfekte Kombination aus Selbstbestimmtheit und professioneller

Betreuung in einem liebevollen Umfeld. Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

**CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim**

## Dettagli dei servizi

- + Wohnfläche: ca. 43 m<sup>2</sup>
  - + Zimmer: 2
  - + Baujahr: 1995
  - + Modernisierungen: neuer Bodenbelag und moderne Küchengeräte
  - + Einbauküche: voll ausgestattet und funktional gestaltet
  - + Barrierefreiheit: Aufzug, breite Türen und schwellenlose Übergänge
  - + Tiefgaragenstellplatz: inklusive und bequem erreichbar
  - + Kellerraum
- uvm.

**CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in Kleinostheim. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zur Autobahn A3 ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Aschaffenburg und Frankfurt am Main gewährleistet. Zahlreiche Grünflächen und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.

**CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**CODICE OGGETTO: 25007015 - 63801 Kleinostheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)