

BOGSCH Immobilien: Modernes Haus als abgeschlossener Rohbau – zentrale, ruhige Wohnlage

Einfamilienhaus

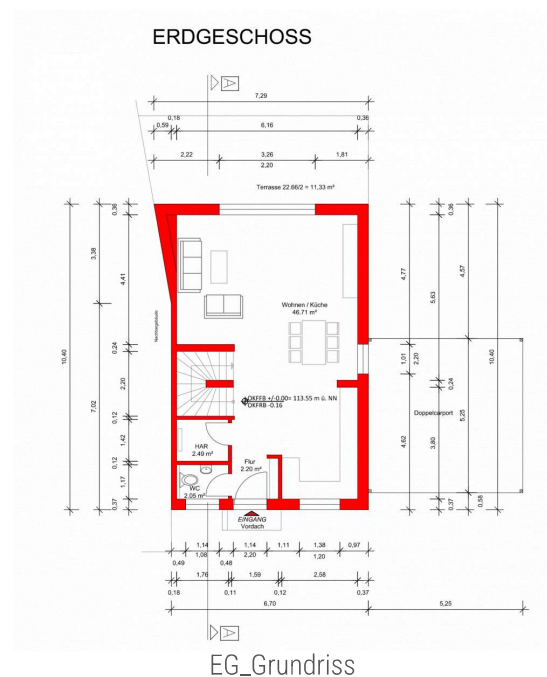
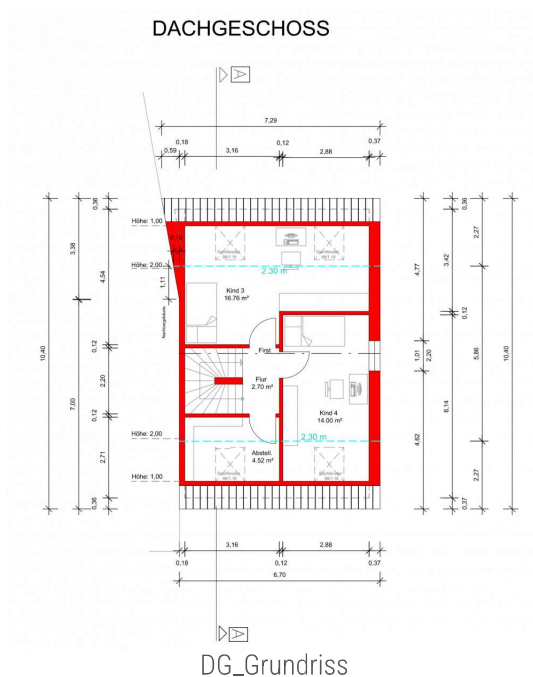


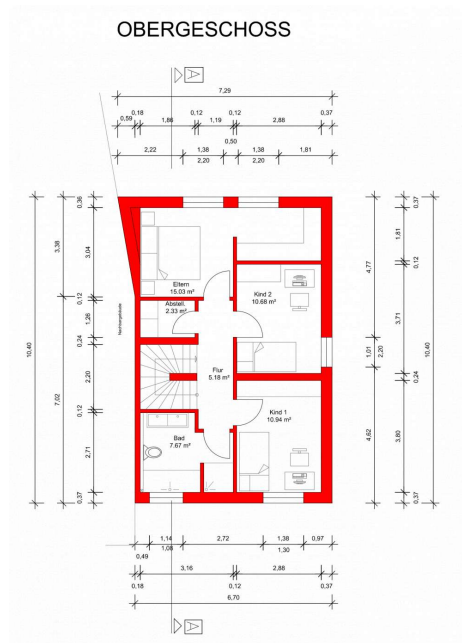
 63801 Kleinostheim

Wichtiges auf einen Blick

Kennung	148900414	Stellplatztyp	Außenstellplatz
Immobilienart	Einfamilienhaus	Stellplatzanzahl	2
Grundstücksfläche	ca. 229 m²	Verfügbar ab	nach Absprache (2026)
Wohnfläche	ca. 147.54 m²	Zustand	Projektiert
Nutzfläche	ca. 2.42 m²	Gäste-WC vorhanden	Ja
Zimmer	6	Terrasse vorhanden	Ja
Etagenzahl	3	Kaufpreis pro m²	3.070,00 €

Grundrisse





OG_Grundriss

Über die Immobilie

BOGSCH Immobilien offeriert Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause in massiver Bauweise – Flexibilität von Anfang an.



Pläne:

<https://bogsch-immobilien.de/haus-kaufen-in-kleinostheim/>

➔ Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses attraktive Einfamilienhaus, ausgeführt als großzügige Doppelhaushälfte, entsteht in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnlage von Kleinostheim. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 229 m² großen Grundstück und wird als abgeschlossener Rohbau angeboten.

Hier erwartet Sie die seltene Gelegenheit, ein Haus in massiver, wertbeständiger Bauweise zu erwerben und die weiteren Ausstattungsdetails ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten.

➔ Bauweise und Ausführung

Die Doppelhaushälfte wird im abgeschlossenen Rohbauzustand angeboten. Dies verschafft Ihnen die ideale Grundlage, Ihre ganz eigenen Wünsche und Vorstellungen bei der Innenausstattung umzusetzen. Der massive Rohbau garantiert eine solide, langlebige Bausubstanz und schafft optimale Voraussetzungen für modernes, energieeffizientes Wohnen.

Inklusiv sind:

- ✓ Planungs- und Architektenleistung
- ✓ Baugenehmigung
- ✓ Baustelleneinrichtung
- ✓ Erdarbeiten
- ✓ Bodenplatte
- ✓ Mauerwerk & Decken
- ✓ Dachstuhl
- ✓ Dachdecker
- ✓ Fenster
- ✓ inkl. dem Grundstück

➔ Zur "Ausführung"

+ Massivbauweise: Sowohl die Außen- als auch die Innenwände werden aus hochwertigem Kalksandstein gefertigt. Diese Bauart steht für hervorragende Stabilität, exzellenten Schall- und Wärmeschutz sowie ein angenehmes Raumklima.

+ Außenwände: Aus Kalksandstein 17,5 cm. Damit das Haus die modernen Anforderungen an Energieeffizienz und Langlebigkeit erfüllt wird in der Fertigstellung die Außenwand gedämmt auf 36,5 cm. (exklusiv)

+ Decken: Die Geschossdecken werden als solide Betondecken ausgeführt, was zusätzliche Stabilität und hervorragende Schalldämmung garantiert.

+ Fenster und Hauseingangstür: Im Angebot enthalten ist die bereits erfolgte Montage aller Fenster einschließlich der

Dachflächenfenster.

Der Zugang für die Handwerker wird durch eine spezielle Tür ermöglicht. So ist der Bau gegen Witterungseinflüsse geschützt und bietet Sicherheit in der anschließenden Ausbauphase.

+ Dachkonstruktion: Der Dachstuhl wird als Pfettendachstuhl in Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachneigung beträgt 35° und sorgt in Verbindung mit der robusten Dacheindeckung aus Pfannen für eine attraktive Optik und beste Wohnqualität im Dachgeschoss.



Pläne:

<https://bogsch-immobilien.de/haus-kaufen-in-kleinostheim/>



Besondere Vorteile

Der Erwerb dieses Hauses im abgeschlossenen Rohbau bietet Ihnen zahlreiche Vorteile:

- Gestaltungsspielraum: Sie können die Innenausstattung vollumfänglich nach Ihren individuellen Wünschen und Bedürfnissen planen und umsetzen.
- Wertbeständige Bauweise: Die massive Bauweise mit Kalksandstein und Betondecken steht für Langlebigkeit und hervorragende bauphysikalische Eigenschaften.
- Energetisch zukunftssicher: Die Kombination aus massiven Wänden, hochwertiger Dämmung und moderner Fenster-technik bietet ideale Voraussetzungen für energieeffizientes Wohnen und niedrige Betriebskosten.
- Attraktive Lage: Die ruhige und dennoch zentrale Wohnlage verbindet Lebensqualität mit urbaner Flexibilität.



Das Haus kann punkten:

- Garten, der zur Ruhe einlädt (Außenanlage nach Absprache)
- 2 Außen-Stellplätze (nach Absprache)
- Fußläufiges Erreichen aller wichtigen Einrichtung
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Die Nähe zu Aschaffenburg / Rhein-Main-Gebiet
- Allgemein sonnenverwöhnte Lage
- Arbeitsplatzvielfalt im Untermain und Rhein-Main-Gebiet
- Naherholungsgebiete (Spessart, Odenwald, Taunus, Bergstraße)



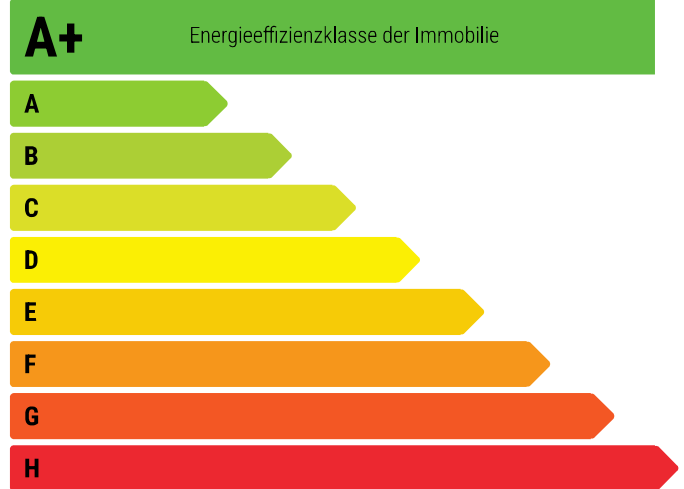
Pläne:

<https://bogsch-immobilien.de/haus-kaufen-in-kleinostheim/>



Angaben zum Energieausweis

Energieausweis	Vorhanden
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung/Energieträger	Wärmepumpe
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiekennwert	23.7 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A+
Ausweis erstellt am	01.10.2025
Ausweis gültig bis	30.09.2035
Energie mit Warmwasser	Ja



Ausstattung

➔ Technische Details im Überblick

📌 Pläne:

<https://bogsch-immobilien.de/haus-kaufen-in-kleinostheim/>

- Grundstücksgröße: ca. 229 m²
- Bauweise: Massivbau, Außen- und Innenwände aus Kalksandstein, Decken aus Beton
- Außenwandaufbau: 17,5 cm Kalksandstein
- Fenster: Alle Fenster (Salamander Kunststoff-Fenster-Profilsystem - Bicolor – außen anthrazit, innen weiß mit Dreifach-Verglasung) inklusive Rollläden anthrazit, Dachflächenfenster von Velux (ohne Rollläden), Wohnzimmer zur Terrasse: PSK-Tür mit Rollläden (Parallel-Schiebe-Kipp-Tür) bereits verbaut
- Dachstuhl: Pfettendachstuhl in Holzkonstruktion, Dachneigung 35°
- Dacheindeckung: Moderne Pfannen, langlebig und wetterfest vom Nelskamp Finkenberger Pfanne Top2000 anthrazit.
- Rohbauzustand: Abgeschlossen, sofort verfügbar für den weiteren Ausbau

➔ Der Anschluss an die Medien

- Der Kanal für die Medien wird nach Absprache erstellt
- Die erforderlichen Anschlüsse realisiert der Erwerber (nicht Bestandteil des Angebots)

Das betrifft beispielsweise:

- Wasser und Abwasser
- Gas
- Energie / Stromanschluss
- Telemedien (Rundfunk und/oder Telekommunikation)

📌 Pläne:

<https://bogsch-immobilien.de/haus-kaufen-in-kleinostheim/>

➔ Fazit - was dürfen Sie erwarten?

Diese hochwertige Doppelhaushälfte im abgeschlossenen Rohbau inkl. dem Grundstück bietet Ihnen eine solide Basis und gleichzeitig die Freiheit, Ihren Wohnraum individuell zu gestalten. Die wertbeständige Massivbauweise, die moderne und energieeffiziente Ausführung sowie die bereits eingebauten Fenster schaffen ideale Voraussetzungen für die anschließende Fertigstellung nach Ihrem Bedarf.

Gestalten Sie Ihren Garten, Ihre Terrasse; die Fahrzeuge finden neben dem Haus auf zwei Stellflächen ihren Platz.

Die zentrale und dennoch ruhige Lage rundet das Angebot perfekt ab.

Weitere Hinweise und Unterstützung erhalten Sie auf unserer Homepage unter:

📌 Pläne:

<https://bogsch-immobilien.de/haus-kaufen-in-kleinostheim/>

.

.

Umfeld der Immobilie

→ Grundstück

Das ca. 229 m² große Grundstück - inkl. dem Kaufpreis - bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gartengestaltung, einen gemütlichen Sitzbereich oder auch einen kleinen Spielplatz. Die Ausrichtung und die Bebauung sorgen für eine angenehme Privatsphäre und bieten viele Möglichkeiten zur kreativen Nutzung des Außenbereichs.

→ Lage

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten, ruhigen Wohngegend, die einerseits ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung bietet, andererseits aber durch die zentrale Lage eine hervorragende Infrastruktur gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind bequem und schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr optimal, sodass Sie das Stadtzentrum von Aschaffenburg sowie überregionale Ziele unkompliziert erreichen.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung über eine wichtige Nord-Süd-Verbindung der Eisenbahn, den Bundesautobahnen A3 und A45 sowie der Lage an der Rhein-Donau-Wasserstraße und der zentralen Lage innerhalb des Rhein-Main-

Ballungsraums bietet der Ort zahlreiche Standortvorteile.

Kleinostheim profitiert von seiner Nähe zu prosperierenden Städten wie Frankfurt, Offenbach, Hanau und Aschaffenburg als Wohnort von Pendlern, die in diesen Gebieten nebst ihren Familien erwerbstätig sind.

- Bahnhof (Hauptstrecke Frankfurt – Aschaffenburg – Würzburg) mit P+R Anlage
- Busanbindung nach Aschaffenburg - Linien 50 und 31
- Autobahn A 3, zwischen Frankfurt (ca. 40 km entfernt) und Würzburg (ca. 80 km entfernt)
- Anschluss zur A 45 mit der Mainbrücke
- Flughafennähe (mit ICE oder Pkw in ca. 40min. zu erreichen)

Radtouren und Wanderungen am Mainufer und im Spessart, ein modernes Freizeitbad, Sportplätze, Musik- und Volkshochschule, Spiel- und Grillplätze und ca. 50 Vereine bieten vielfältigste Möglichkeiten der Sport- und Freizeitgestaltung an.

Auch kulturell wird Ihnen einiges geboten. In der ortsansässigen Maingauhalle gibt es eine Vielzahl an Theater- und Musicalvorstellungen, Konzerte und Sportveranstaltungen.

Karte



Weitere Informationen

✂ Wer seine Finanzen geordnet hat ist ein gern gesehener Verhandlungspartner!

👉 Sie wollen kaufen, benötigen aber noch Fremdkapital? In Sachen Finanzierung können wir Ihnen ebenfalls behilflich sein.
Reden wir darüber!

➡ **VERTRAGSABSCHLUSS / PROVISION:** Dieses Angebot ist mit einer Maklerprovision ausgewiesen. (siehe Exposé) Mit der Anfrage und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma BOGSCH Immobilien wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma BOGSCH Immobilien zu einem wirksamen Hauptvertrag (Kaufvertrag) mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrages die für den Standort der Immobilie ortsübliche Provision/Maklercourtage an die BOGSCH

Immobilien gegen Rechnung zu zahlen.

➡ **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass für die inhaltliche Richtigkeit der übermittelten Daten des oben genannten Objekts nicht gehaftet werden kann, da diese vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf oder Vermietung, Irrtum und Auslassungen bleiben vorbehalten. Mit dieser Immobilienanfrage erklärt sich der Interessent einverstanden, dass BOGSCH Immobilien ihn bzgl. dieses und weiterer Angebote telefonisch, schriftlich oder per E-Mail informiert, bzw. die Kontaktdaten erfasst für den weiteren reibungslosen Ablauf im Prozess. Wir verweisen ausdrücklich auf die Information zum Widerrufsrecht hin.

Die Widerrufsbelehrung erhalten Sie automatisch in schriftlicher Form nach Ihrer Anfrage über Immobilienscout24, sowie vor dem Versand des angefragten Exposees einschließlich aller relevanten Unterlagen.

Ihr Ansprechpartner



BOGSCH Immobilien - Team

✉ info@bogsch-immobilien.de