



## Altersgerechtes Wohnen in effizientem Neubau mit Aufzug und Balkon zentral in Hösbach



Objekt: 100-ES | 63768 Hösbach

ImmoNr	100-ES	Regionaler Zusatz	Hösbach
PLZ	63768	Kaufpreis	199.000,00 €
Ort	Hösbach	Außen-Provision	Keine Käuferprovision!

### Ihr Ansprechpartner

Philipp Kraus | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach  
T 0172 8548620 | M 0172 8548620  
kraus@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



## Daten

### Preise

**Kaufpreis**

199.000,00 €

**Außen-Provision**

Keine Käuferprovision!

### Flächen

**Wohnfläche**

ca. 47 m<sup>2</sup>

**Anzahl Zimmer**

2

**Anzahl Schlafzimmer**

1

**Anzahl Badezimmer**

1

**Balkon/Terrasse Fläche**

ca. 2 m<sup>2</sup>

### Ausstattung

**Befuerung**

Luft/Wasser Wärmepumpe

**Heizungsart**

Fußbodenheizung

**Etagenzahl**

2

**Stellplätze**

1 Freiplatz à 10.000,00 € (Kauf)

**Balkon**

Ja

**Boden**

Fliesen

**Kabel Sat TV**

Ja

**Fahrstuhl**

Personenaufzug

### Zustand

**Baujahr**

2024

**Zustand**

projektiert

**Energieausweis**

ohne Energieausweis

### Infrastruktur

**Dist. Kindergarten (km)**

0,11 km

**Dist. Grundschule (km)**

0,34 km

**Dist. Realschule (km)**

0,4 km



<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	0,54 km
<b>Dist. Autobahn (km)</b>	0,71 km
<b>Dist. Zentrum (km)</b>	0,3 km
<b>Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)</b>	4,71 km
<b>Dist. Flughafen (km)</b>	46,1 km
<b>Dist. Fernbahnhof (km)</b>	1,8 km
<b>Dist. Hauptschule (km)</b>	6,84 km
<b>Dist. Gaststätten (km)</b>	0,05 km



## Beschreibung

Im Herzen von Hösbach, aber dennoch ruhig gelegen entstehen für Sie sechs moderne und altersgerechte Wohnungen.

Bei der Entwicklung aller Einheiten wird größte Sorgfalt und Liebe zum Detail angewendet. Das Projekt legt besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein, indem es umweltfreundliche Materialien und modernste Energietechnik vereint.

Ein Personenaufzug führt Sie bequem zur Wohnung im 1. Obergeschoss. Dort erwartet Sie eine ansprechende Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>, die optimal auf zwei Zimmer verteilt ist. Die großen Fensterflächen schaffen in der gesamten Wohnung ein besonderes Raumgefühl und sorgen für viel Helligkeit. Der Wohn- und Essbereich ist offen geschnitten und bietet Platz für eine kleine Küchenzeile.

Das innenliegende Badezimmer zeichnet sich durch seine erstklassige Ausstattung aus. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, um einen Kleiderschrank und ein Bett unterzubringen. Hier können Sie sich in einer gemütlichen Umgebung vollkommen entspannen und zur Ruhe kommen.

In den Aufenthaltsräumen befindet sich eine Fußbodenheizung und die 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasten Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Für all die Dinge, die Sie nicht in der Wohnung unterbringen möchten, eignet sich das eigene Kellerabteil als Lagerfläche. Ihr Auto parken Sie auf dem zur Wohnung zugehörigen PKW-Stellplatz.

Hinweis: Der Bodenbelag ist nur im Badezimmer enthalten. Andere Bodenbeläge sind nicht Bestandteil und sind vom Käufer auszuführen. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für das 2. Quartal 2025 geplant.

## Ausstattung

### Highlights

- hochwertige Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung
- Kfw 40 Ausführung
- elektrisch gesteuerte Kunststoffrollläden
- energiesparende Luft- und Wasserpumpe



- Fußbodenheizung mit Einzelraumregler
- Sanitäranlagen von Keramag Renova
- Video- Gegensprechanlage
- Außenstellplatz im Duplexparker
- Balkon
- Personenaufzug

## Lage

Die Gemeinde Hösbach liegt nur wenige Fahrminuten von Aschaffenburg entfernt und hat sich in den letzten 30 Jahren zu einer äußerst begehrten Wohngemeinde mit ca. 13.000 Einwohnern entwickelt.

Dank der guten infrastrukturellen Anbindung und der hohen Lebensqualität hat die Gemeinde Hösbach immer mehr einen vorstädtischen Charakter angenommen. Am östlichen Ortsausgang in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses „Hösbach“ haben sich leistungsstarke Betriebe niedergelassen. Hösbach hat sowohl am Ortseingang als auch am Ortsausgang je eine Autobahnanbindung an die A3.

Auch im gesellschaftlichen Hinblick gib es einiges zu bieten. Von den Grundschulen in verschiedenen Ortsteilen, über eine Haupt-, sowie staatliche Realschule bis hin zur weiterführenden Schule, dem Hanns-Seidel-Gymnasium, können Kinder hier ihre schulische Entwicklung durchlaufen. Auch für die ganz Kleinen unter uns bietet Hösbach mehrere Kindergärten bzw. Kindertagesstätten. Die zahlreichen Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Zahnärzte, Boutiquen, Einkaufsläden und Banken lassen Ihnen keine Wünsche übrig. Hier gibt es viele engagierte Vereine mit den großen Sportarten wie z.B. Fußball, Handball, Tischtennis, Tennis, Golf, und Ringen. Die Naturliebhaber, die gerne wandern, joggen, walken oder biken, erreichen in wenigen Minuten herrliche Wanderwege und atemberaubende Bike Trails im Spessart. Hösbach bietet sehr viele Attraktionen und ist ein äußerst beliebter Wohnort.

## Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de).

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle



Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben.

Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.



## Impressionen



Beispiel



Beispiel



Wohn-/Küche	28,54 m <sup>2</sup>
Bad	4,27 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,77 m <sup>2</sup>
Flur	1,14 m <sup>2</sup>

Grundriss



Visualisierung-mitgras2



Visualisierung-mitgras



**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner



Herr Philipp Kraus  
Faust & Kraus Immobilien GmbH & Co KG  
Brühlweg 5  
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0172 8548620

[kraus@faustundkraus.de](mailto:kraus@faustundkraus.de)  
[www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.