



Noch
3 Häuser
verfügbar

NEUBAU-PROJEKT GROßHEUBACH

Familien-Traumhäuser

Zentral wohnen direkt am Waldrand

Noch 3 verfügbar

01 — DIE DOPPEL-HÄUSER

Hochwertig. Modern. Gebaut zum Wohlfühlen.

In zentraler und ruhiger Wohnlage, direkt am Waldrand von Großheubach, entstehen großzügige Doppelhaushälften mit Wohnflächen von jeweils ca. 181 m². Zeitloses Design und intelligente Grundrissgestaltung treffen auf eine hochwertige, wertstabile Bauweise.

- **ca. 181 m²**
Wohnfläche je Einheit
- **Niedrigenergie-Bauweise**
Massiv mit Wärmedämmziegeln
- **Garten & Terrasse**
mit Blick ins Grüne
- **4 Stellplätze**
je Doppelhaushälfte
- **Ideale Lage**
zentral und ruhig



02 — DER ORT

Großheubach. Leben zwischen Wald und Main.

Großheubach liegt malerisch im Maintal zwischen Spessart und Odenwald. Bäcker, Ärzte, Apotheke, Kindergärten sowie Grund- und Mittelschule finden Sie im Ort. Großeinkauf und weiterführende Schulen sind in Miltenberg und Elsenfeld schnell erreichbar. Ihr neues Zuhause entsteht in ruhiger Ortsrandlage — direkt am Waldrand.

< 1 min

zum Waldrand

< 5 min

zur Ortsmitte

B 469

schnelle Anbindung
an nächstgrößere Städte



03 — GARTEN & TERRASSE

Tür auf. Raus ins Grüne.

Blick ins Grüne von der eigenen Terrasse. Und ein eigener Garten für ein lebendiges Familienleben, Spielen und entspannte Sommerabende mit Familie und Freunden.

Eigene Terrasse · Garten · Ortsrandlage am Waldrand



04 — DIE AUSSTATTUNG

Hochwertig. Durchdacht. Für ganz viel Freiraum.

Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das **Herzstück der Immobilie**. Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Rollläden und teilweise barrierefreie Zugänge sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

Über Bodenbeläge und Badausstattung – mit Badewanne, Dusche und WC – **lässt sich nach persönlichem Geschmack entscheiden**.

Ein Kaminofen sowie der Sentinel-Standard können auf Wunsch realisiert werden.



05 — DIE EINLIEGERWOHNUNG

Ein Haus, das mitwächst — heute und morgen.

Die integrierte Einliegerwohnung macht diese Häuser besonders flexibel: Platz für die Großeltern oder die erwachsenen Kinder, Raum für Gäste — oder als vermietete Wohnung, die zusätzliche Einnahmen generiert. Die Zugänge sind teilweise barrierefrei, sodass das Zuhause über viele Lebensphasen hinweg passt.

ca. 37 m²

Wohnfläche

Eigener

Eingang

*Bei Vermietung der Einliegerwohnung ist eine **5 % Sonder-AfA** der anteiligen Bau- bzw. Anschaffungskosten möglich. Gerne unterstützen wir Sie bei der Beschaffung einer günstigen Finanzierung*



06 – DIE GRUNDRISSSE

Für die Zukunft geplant.

Untergeschoss mit Einliegerwohnung

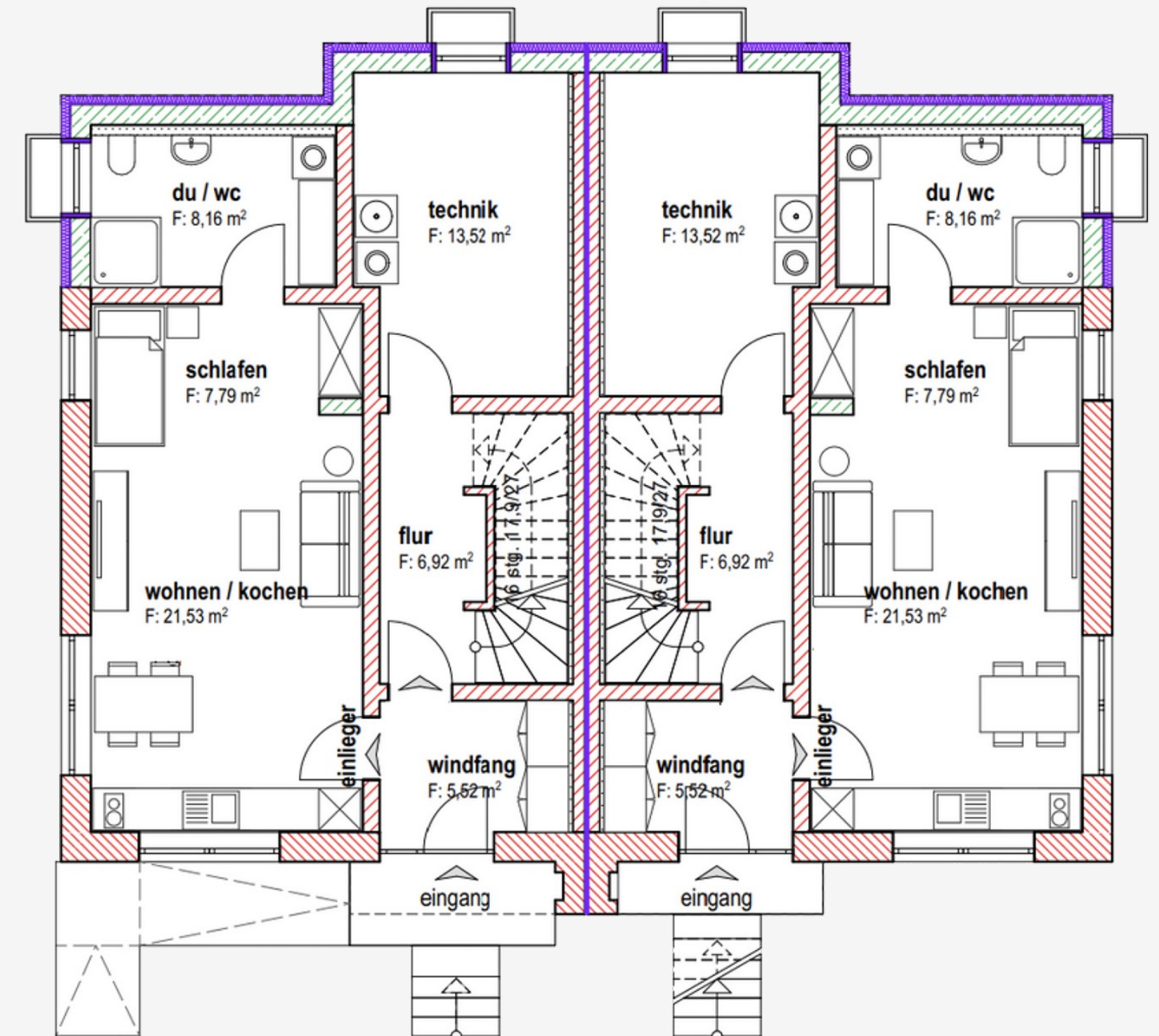
Eigenständige Einliegerwohnung mit separatem Zugang —
ideal für Familienangehörige, Gäste oder als Mieteinheit.

37 m² – komplettes 1-Zimmer-Appartement

Eigener Eingang

Zugang teilweise barrierefrei

plus vermietbarem Stellplatz, falls gewünscht



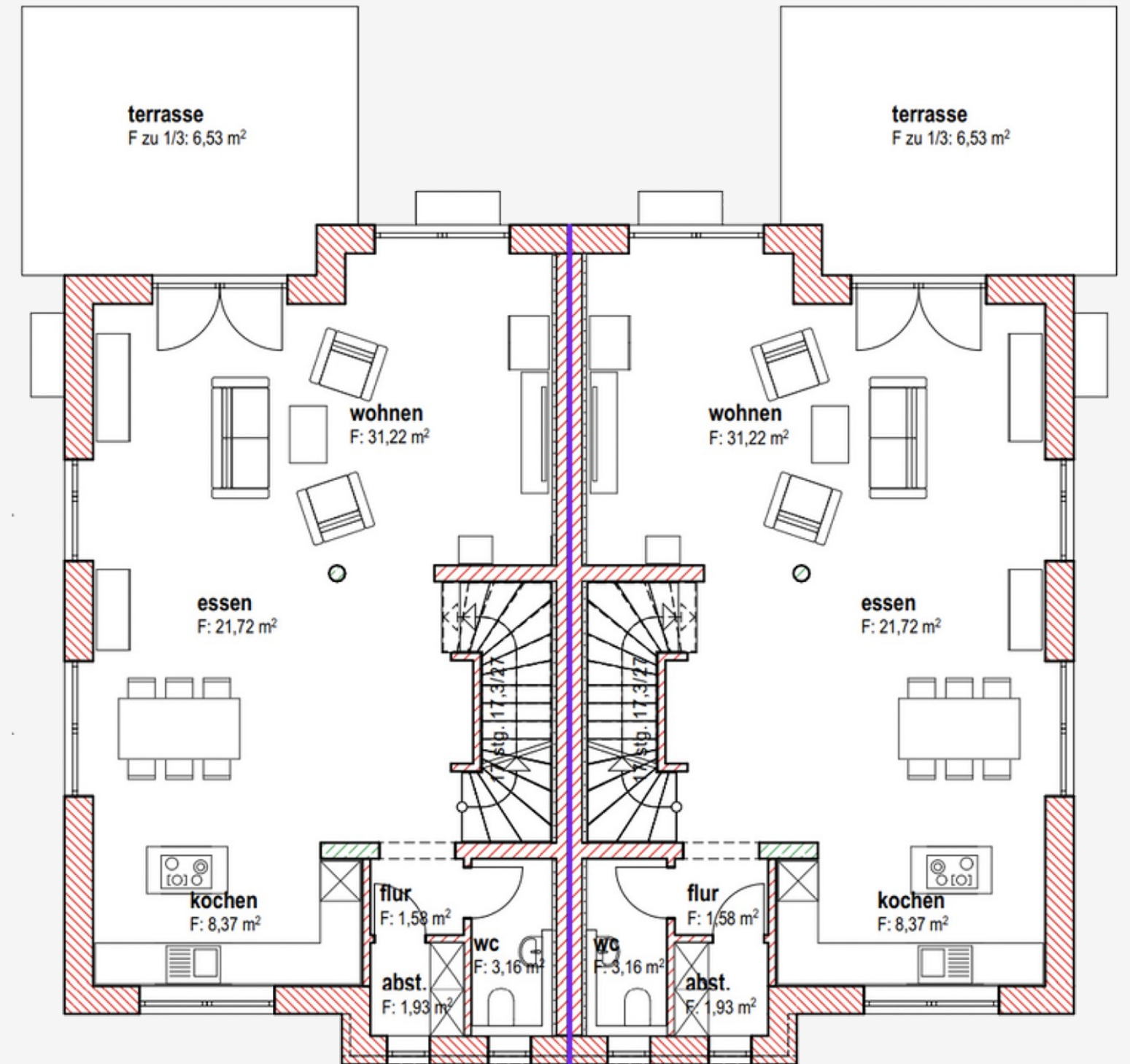
06 – DIE GRUNDRISSE

Modern, großzügig und familienfreundlich

Erdgeschoss mit Wohnbereich

Großzügiger, offener Wohn-, Koch- und Essbereich für ein lebendiges Familienleben — mit direktem Zugang zur Terrasse.

Wohnen	31,22 m²
Essen	21,72 m²
Kochen	8,37 m²
Terrasse	6,53 m²



*m²-Angaben können abweichen

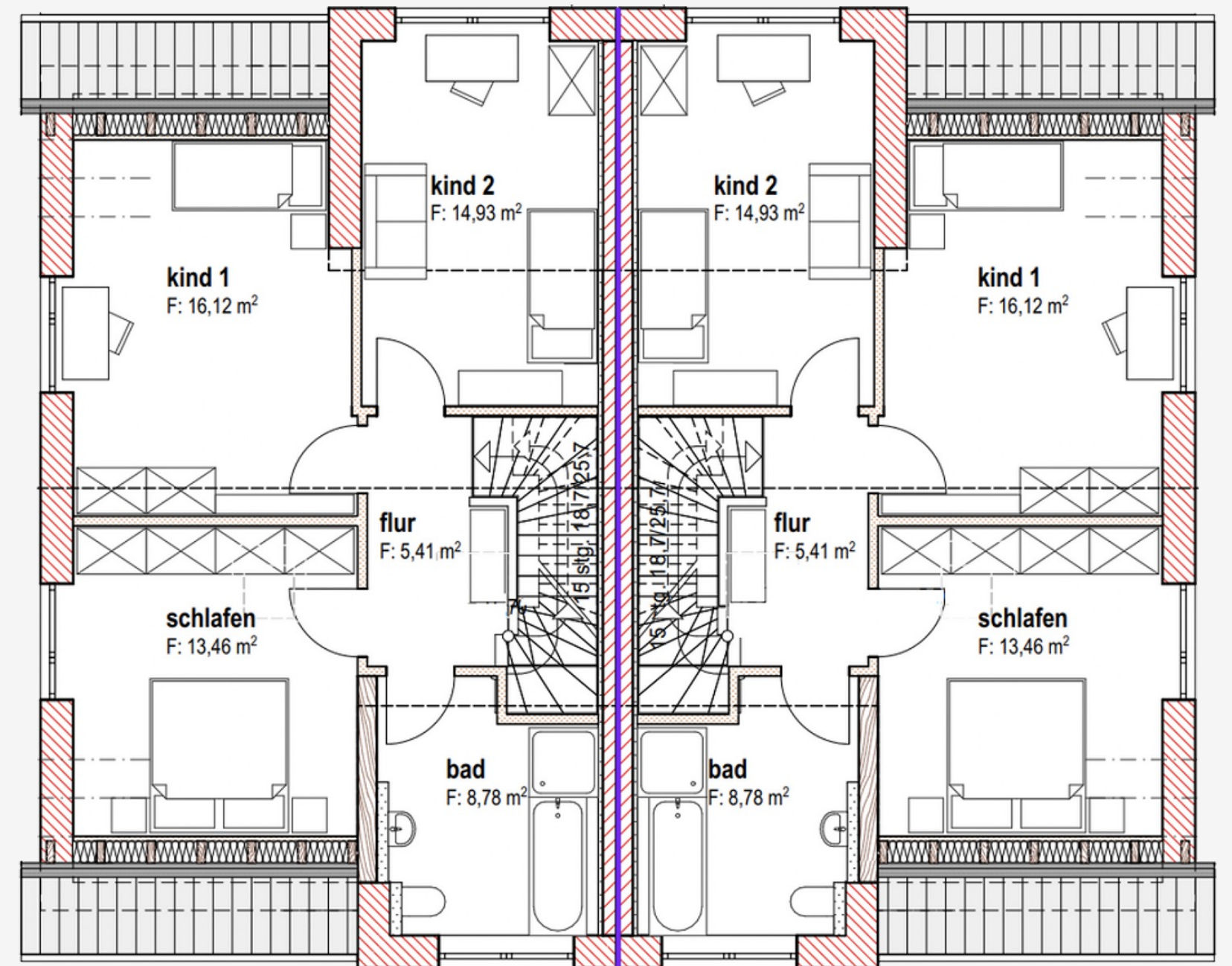
06 – DIE GRUNDRISSE

2 Kinder, Schlafen, Bad

Dachgeschoss mit Schlafbereich

Rückzugsorte für die ganze Familie: zwei großzügige Kinderzimmer, ein separates Elternschlafzimmer und ein gemeinsames Bad.

Kind 1	16,12 m ²
Kind 2	14,93 m ²
Schlafen	13,46 m ²
Bad	8,78 m ²



06 – DIE GRUNDRISSSE

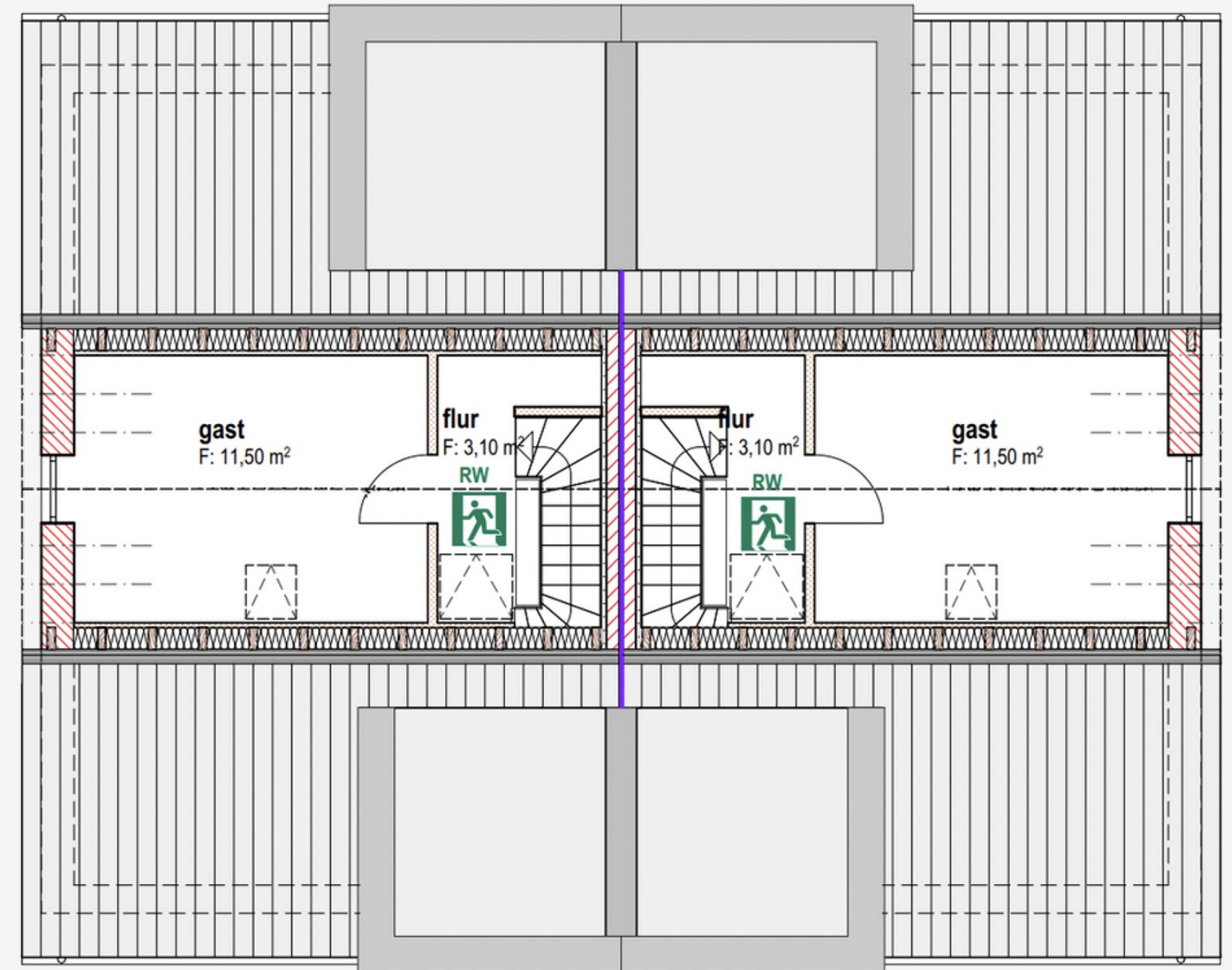
Optional 15 m² zusätzlicher Wohnraum

Spitzboden zum Ausbauen

Ein zusätzlicher Ausbau des Spitzbodens ist möglich und vergrößert die Wohnfläche um ca. 15 m² — Raum für Hobby, Home-Office oder Stauraum

Optional: + ca. 15 m² Wohnfläche

Der Ausbau des Spitzbodens ist eine **optionale Erweiterung** und kann individuell hinzugewählt werden.



Acht Doppelhaus-Hälften. Eine Auswahl.

Haus Nr.	Wohnfläche	Grundstück	Kaufpreis*	Haus Nr.	Wohnfläche	Grundstück	Kaufpreis*
Beim Trieb 103	ca. 181 m ²	ca. 535 m ²	634.000 €	Beim Trieb 107	ca. 181 m ²	ca. 432 m ²	592.000 €
Beim Trieb 103 a	ca. 181 m ²	ca. 453 m ²	575.000 €	Beim Trieb 107 a	ca. 181 m ²	ca. 449 m ²	570.000 €
Beim Trieb 105	ca. 181 m ²	ca. 437 m ²	597.000 €	Beim Trieb 109	ca. 181 m ²	ca. 436 m ²	596.000 €
Beim Trieb 105 a	ca. 181 m ²	ca. 431 m ²	562.000 €	Beim Trieb 109 a*	ca. 181 m ²	ca. 424 m ²	634.000 €

zzgl. Kaufpreis je Kfz-Stellplatz: 9.900 €

zzgl. Kaufpreis je Carport: 19.900 €

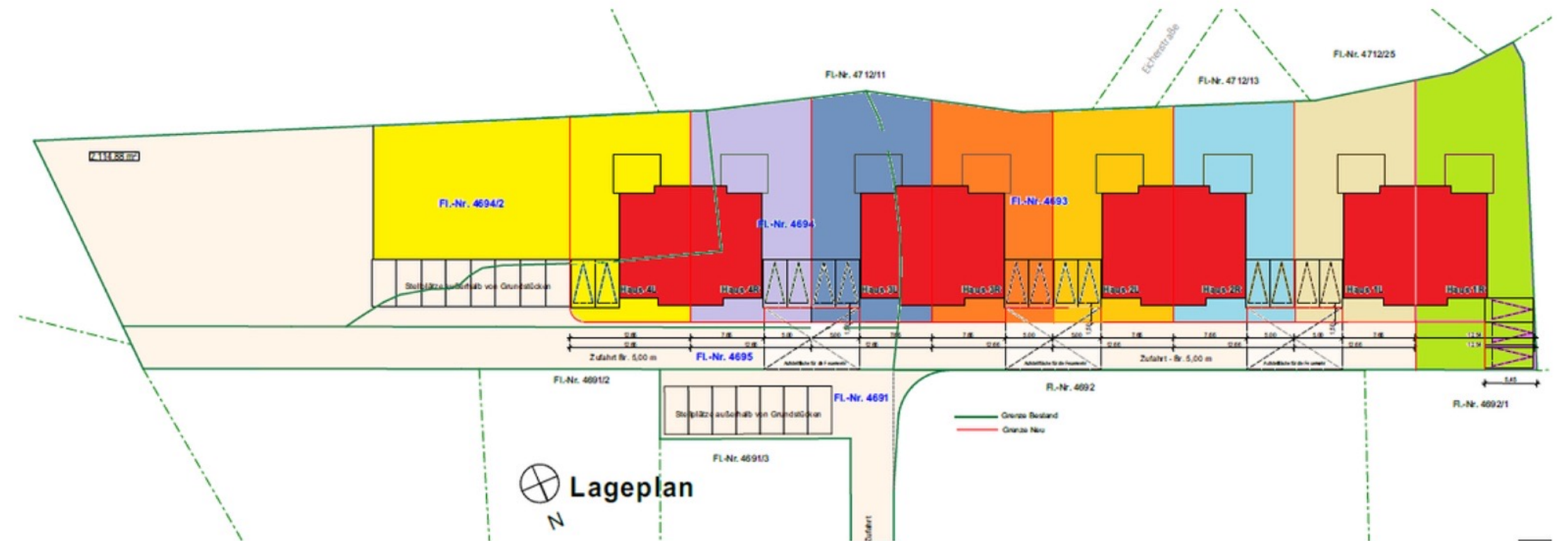
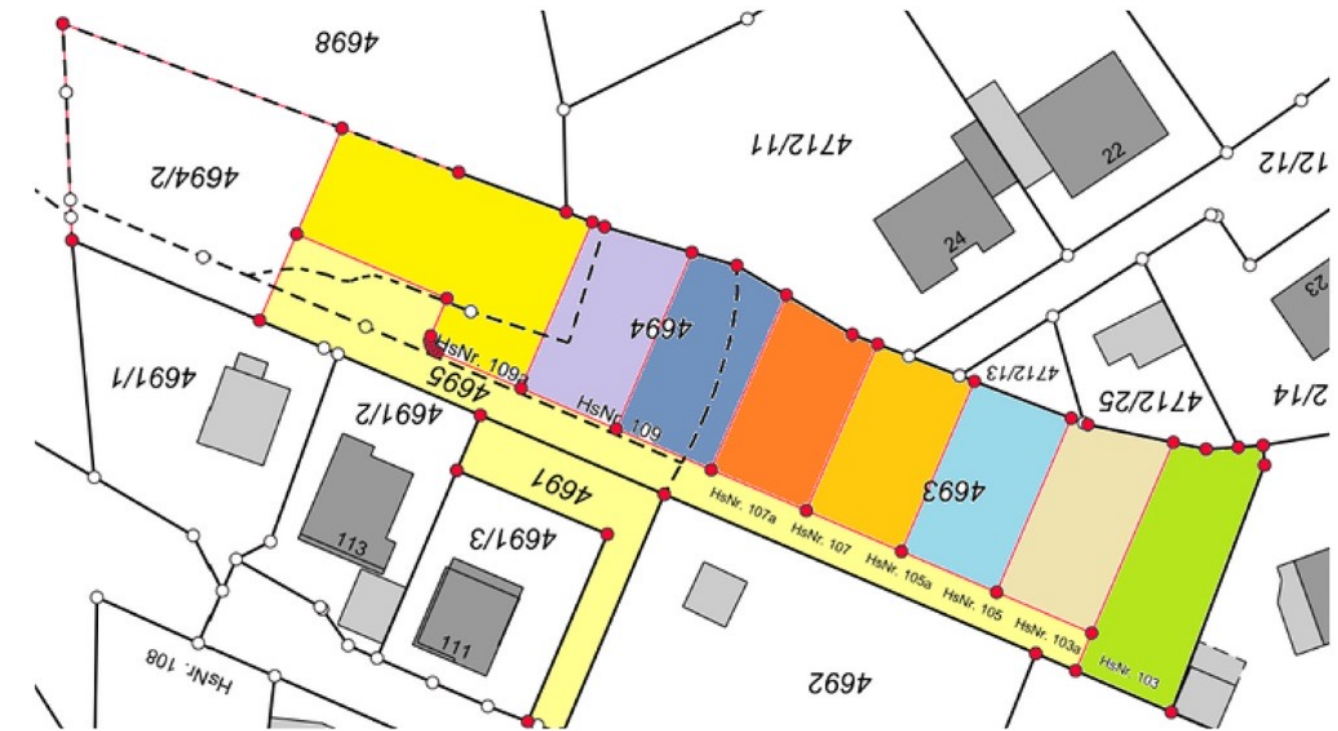
*zusätzliches Gartengrundstück ca. 982 m²

*Die angegebenen Preise beziehen sich auf den erweiterten Rohbau, inklusive Dach, Fenster und Haustüren.

Lageplan & Grundstücksaufteilung

Acht Doppelhaushälften fügen sich harmonisch in die ruhige Ortsrandlage am Waldrand ein — mit zugeordneten Grundstücken und Stellplätzen.

Zu jeder Doppelhaushälfte gehören **4 Stellplätze**. Und es steht ein zusätzliches Gartengrundstück mit ca. 982 m² zur Verfügung.



Lageplan

Miete zahlen Sie jeden Monat. Eigentum behalten Sie.

01

Vermögensaufbau

Mit ca. 181 m² Wohnfläche schaffen Sie Freiraum für die Familie — und bauen zugleich echtes Eigentum auf.

02

Wertstabile Lage

Ruhige Ortsrandlage am Waldrand und massive, hochwertige Bauqualität sprechen für nachhaltige Wertsteigerung.

03

Zukunftssicher

Die flexible Einliegerwohnung passt über viele Lebensphasen — als Wohnraum für Angehörige oder als Mieteinnahme.

Noch keine Erfahrung mit Finanzierungen? **Unser Finanzierungsexperte** unterstützt Sie persönlich auf dem Weg zu Ihrem Eigenheim.



10 — DIE FINANZIERUNG

Wir kennen den richtigen Weg zu Ihrer Finanzierung.

Eine Eigentumswohnung zu kaufen ist keine alltägliche Entscheidung.

Unser Finanzierungsexperte vergleicht für Sie die Konditionen verschiedener Banken und findet den Weg, der zu Ihrer Lebenssituation passt — ob Sie zum ersten Mal kaufen oder bereits Erfahrung haben.

Persönlich, transparent, auf Ihrer Seite.



zzgl. Carport 19.900 €

11 — ÜBER UNS

25 Jahre Vertrauen. Aus der Region, für die Region.

Seit 25 Jahren begleiten wir Käufer und Verkäufer in Aschaffenburg, Alzenau und der Rhein-Main-Region. Wir kennen die Märkte, die Menschen und deren Wünsche.

Die Familienhäuser Großheubach gehören zu einem unserer eigenen Projekte — wir haben es mit **viel Sorgfalt geplant** und werden es auch **sorgfältig umsetzen**. Wir stehen Ihnen vom ersten Termin bis zur Schlüsselübergabe persönlich zur Seite.



Sehen Sie selbst. Vor Ort.

3D Visualisierung

12 IHR FAMILIEN TRAUMHAUS – GROßHEUBACH

Noch haben Sie freie Auswahl — wir zeigen Ihnen alle verfügbaren Häuser, in Ruhe und ohne Verkaufsdruck. Noch ist alles möglich. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

Telefon **06021 — 58173 0**

E-Mail **info@ubz-immobilien.de**

www.ubz-immobilien.de



UBZ Immobilien GmbH
Friedrichstraße 17
63739 Aschaffenburg

Te.: 06021.58173 0
Mail: info@ubz-immobilien.de

www.ubz-immobilien.de

Haftungsvorbehalt:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Exposé wird keine Haftung übernommen.

Die im Prospekt enthaltenen Illustrationen und Fotos zeigen Ausstattungsbeispiele, die gegebenenfalls weitere Kosten verursachen können. Bei dem auf den Bildern abgebildeten Mobiliar handelt es sich lediglich um Einrichtungsvorschläge, die nicht Bestandteil des Vertragsgegenstandes sind. Maßgebend für den Erwerb sind die Baubeschreibung und die Objektbeschreibung in der Bezugsurkunde/Teilungserklärung.

Hinweis zu Visualisierungen: Die in diesem Exposé verwendeten Außen- und Innenraumdarstellungen wurden teilweise mit Hilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt und dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung. Sie geben einen beispielhaften Eindruck von Architektur, Raumwirkung und Ausstattung wieder, sind jedoch nicht maßstabsgetreu und nicht Bestandteil der Bau- oder Leistungsbeschreibung. Maßgebend für den Erwerb sind ausschließlich die Baubeschreibung sowie die Objektbeschreibung in der Bezugsurkunde/Teilungserklärung.

Als Immobilienunternehmen ist die UBZ Immobilien GmbH, die verbundenen Unternehmen und Ihre Kooperationspartner nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer von uns angefertigten Kopie Ihres im Original vorgelegten Ausweises. Bei einer juristischen Person benötigen wir einen aktuellen Handelsregisterauszug (max. 6 Monate alt), ggf. die Gesellschafterlisten aus welchen die wirtschaftlich Berechtigten hervorgehen. Zusätzlich sind wir verpflichtet zu überprüfen ob wir eine Geschäftsbeziehung mit einer Politisch exponierten Person (PEP §10 Abs.1 Nr. 2 GwG) begründen. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass wir als Makler die Unterlagen fünf Jahre aufbewahren müssen.

Eine Publikation der UBZ Immobilien Aschaffenburg

© Alle Rechte vorbehalten. Text: UBZ Immobilien, Aschaffenburg; Fotos: UBZ Immobilien / Canva | KI generiert.