

Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Eine Praxis wird zur Wohnung - durch Sie?

**Objektnummer: 26007012**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26007012	Kaufpreis	290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1992	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	7 x Freiplatz		

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.04.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergieverbrauch	112.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Praxisetage in einem gepflegten Gebäude aus dem Baujahr 1992 bietet Käufern eine seltene Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Die Einheit befindet sich in sehr ordentlichem Zustand und eignet sich hervorragend für die Umnutzung in eine attraktive Wohnung – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Aktuell ist die Fläche als Praxis mit zehn separaten Räumen konzipiert. Der Grundriss bietet außergewöhnlich viel Entwicklungspotenzial, da sämtliche Zwischenwände nichttragend sind. Käufer können die Raumstruktur daher flexibel verändern und an moderne Wohnbedürfnisse anpassen. Ob großzügige offene Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder ein weitläufiges Loftkonzept – die vorhandene Fläche lässt sich nahezu frei gestalten.

Der bisherige Empfangsbereich eignet sich ideal als zentraler Eingangs- oder Wohnbereich und kann zum Mittelpunkt der zukünftigen Wohnung werden. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen beste Voraussetzungen für hochwertiges Wohnen. Die derzeitige Aufteilung erlaubt sowohl klassische als auch außergewöhnliche Wohnkonzepte und bietet damit maximale Gestaltungsfreiheit für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Die bestehenden Sanitäranlagen und die Teeküche bilden eine solide Basis für die Planung von Bad-, Gäste-WC- und Küchenbereichen. Zusätzliche Räume können problemlos als Abstellflächen, Hauswirtschaftsraum oder Ankleide genutzt werden. Die technische Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard und umfasst effiziente Heizsysteme sowie vorbereitete Anschlüsse für moderne Medien- und Kommunikationstechnik.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Kaufimmobilie mit hohem Wertsteigerungspotenzial, die durch ihre Größe, Flexibilität und den guten baulichen Zustand überzeugt. Ideal für Käufer, die großzügigen Wohnraum schaffen möchten und dabei die Vorteile eines anpassungsfähigen Grundrisses zu schätzen wissen.

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!

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Ausstattung und Details

- + sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis
- + Nutzungsänderung in der Teilungserklärung verbrieft
- + sieben Stellplätze, von welchen vier auch als Gartengrundstück dienen könnten
- Anzeige der Nutzungsänderung erforderlich

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Alles zum Standort

Waldaschaff präsentiert sich als eine kleine, industriell geprägte Gemeinde in Bayern mit rund 4.300 Einwohnern und einer stabilen Bevölkerungsentwicklung. Die hervorragende Lage nahe der Autobahn A3 ermöglicht eine exzellente Verkehrsanbindung an die wirtschaftlich bedeutenden Zentren Aschaffenburg, Frankfurt und Würzburg. Diese Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv für Pendler und sichert eine nachhaltige Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die Verlegung der Autobahn hat zudem die Wohnqualität durch eine spürbare Reduzierung von Lärm und Emissionen deutlich verbessert. Die Immobilienpreise bewegen sich im oberen Segment des ländlich-suburbanen Marktes der Region Aschaffenburg, was eine solide Wertbasis für Investitionen darstellt.

Die Gemeinde Waldaschaff selbst besticht durch eine etablierte Infrastruktur und eine moderate wirtschaftliche Diversifizierung, insbesondere durch ansässige Industrieunternehmen wie die Waldaschaff Automotive GmbH. Die Nähe zu Aschaffenburg und Frankfurt sowie die verbesserte Verkehrsanbindung durch die Autobahnverlegung erhöhen die Standortattraktivität weiter. Trotz einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bietet der Ort eine ruhige und sichere Wohnumgebung mit stabiler Beschäftigungslage, was für Investoren ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnqualität und wirtschaftlicher Stabilität gewährleistet.

Das Angebot an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Für den täglichen Bedarf stehen moderne Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount in etwa 22 Minuten Fußweg zur Verfügung. Gesundheitsdienstleistungen sind mit Apotheken wie der Aschaffapotheke, die in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie weiteren Fachärzten und Kliniken in der nahen Umgebung gut abgedeckt. Die Bildungsinfrastruktur ist mit Grund- und Mittelschulen in nur 5 Minuten Fußweg hervorragend aufgestellt und sichert eine langfristige Attraktivität für Familien und Pendler gleichermaßen. Freizeit- und Sporteinrichtungen wie der Spielplatz Underdorf oder die Turnhalle Waldaschaff sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und tragen zu einer ausgewogenen Work-Life-Balance bei. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 4 bis 5 Minuten Fußweg gewährleistet, während die nächsten Bahnhöfe in Laufach und Hösbach innerhalb von circa 56 bis 75 Minuten zu Fuß erreichbar sind, was die Mobilität zusätzlich unterstützt.

Für den Investor bietet Waldaschaff somit ein defensives und einkommensorientiertes Potenzial mit stabiler Nachfrage aus dem Pendlersegment und einer soliden regionalen

Wirtschaftsanbindung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, moderner Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung schafft eine verlässliche Basis für nachhaltige Wertentwicklung und stabile Mieteinnahmen. Diese Standortqualität macht Waldaschaff zu einer attraktiven Wahl für risikoaverse Anleger, die Wert auf Sicherheit und langfristige Stabilität legen.

**Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 112.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Objektnummer: 26007012 - 63857 Waldaschaff – Waldaschaff (Gemeinde)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg  
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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