

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

# Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial und Dachterrasse

*Objektnummer: 24007057*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 1.575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 308,07 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 670 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

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

Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007057	Kaufpreis	1.575.000 EUR
Wohnfläche	ca. 308,07 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2012
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1990	Nutzfläche	ca. 518 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Carport, 9 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990
Energieausweis gültig bis	10.04.2035		
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



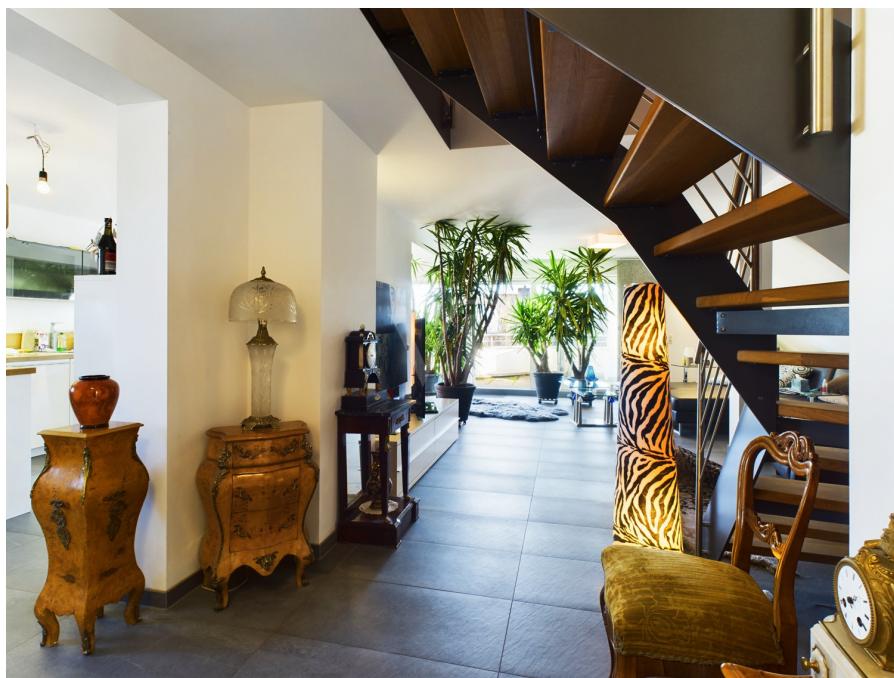
Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



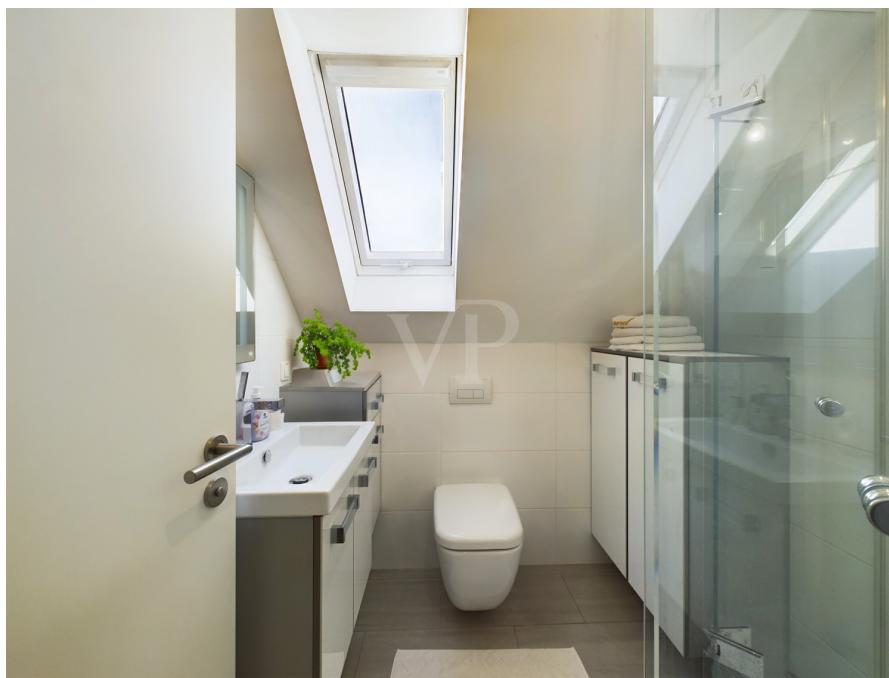
Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

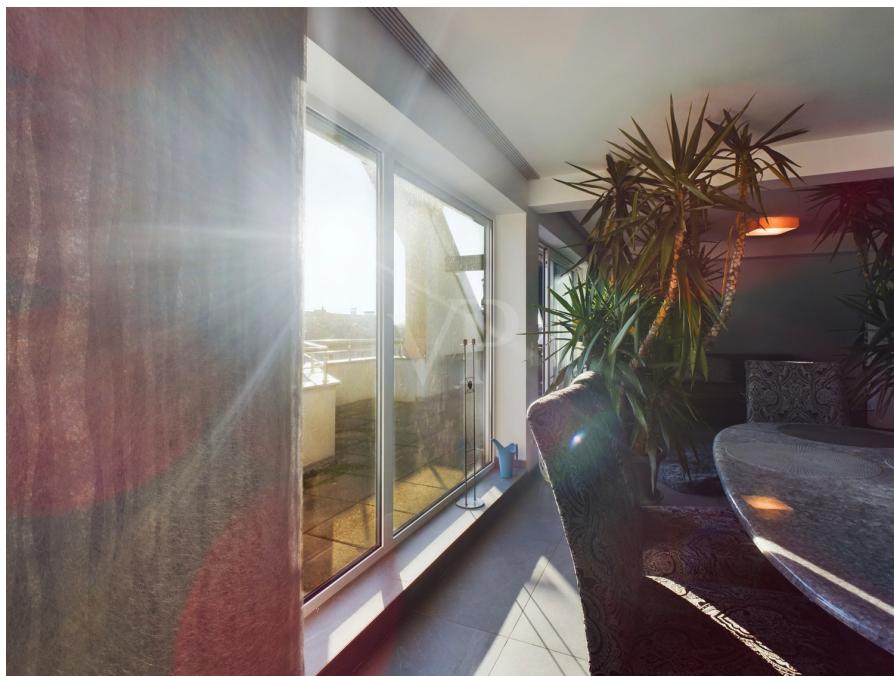
## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



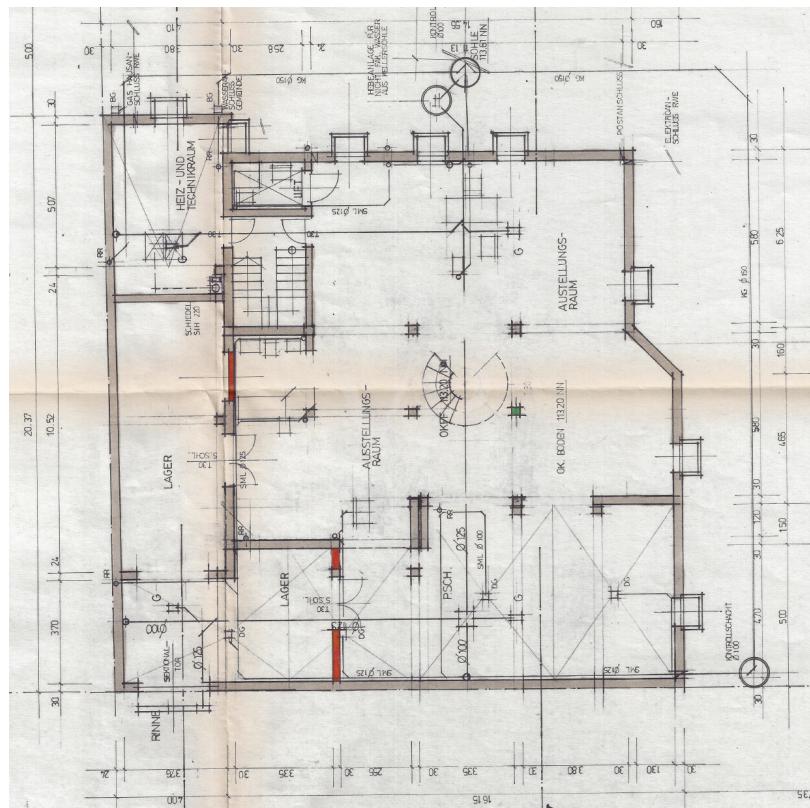
Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

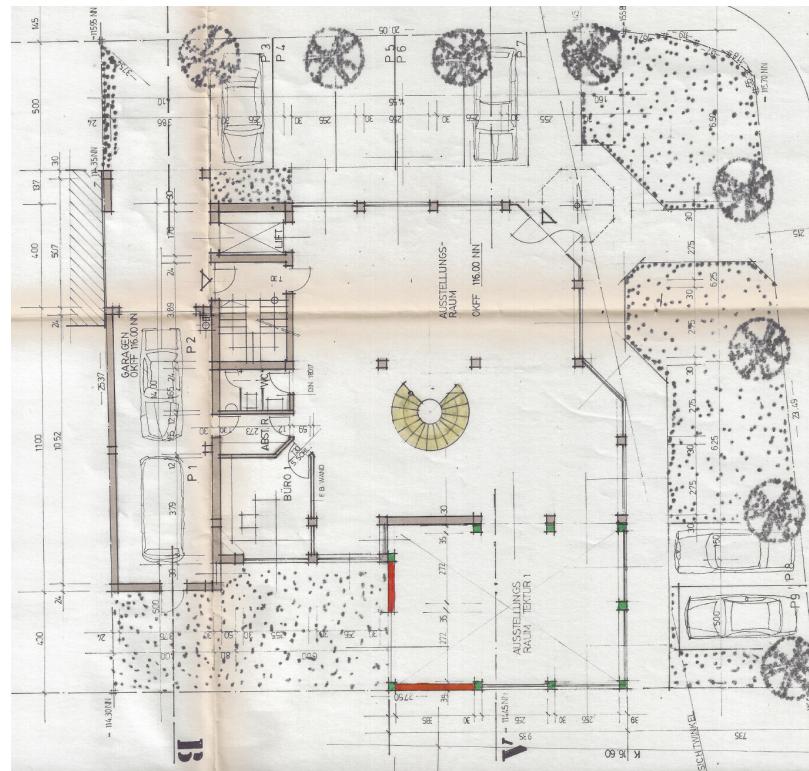
## Die Immobilie

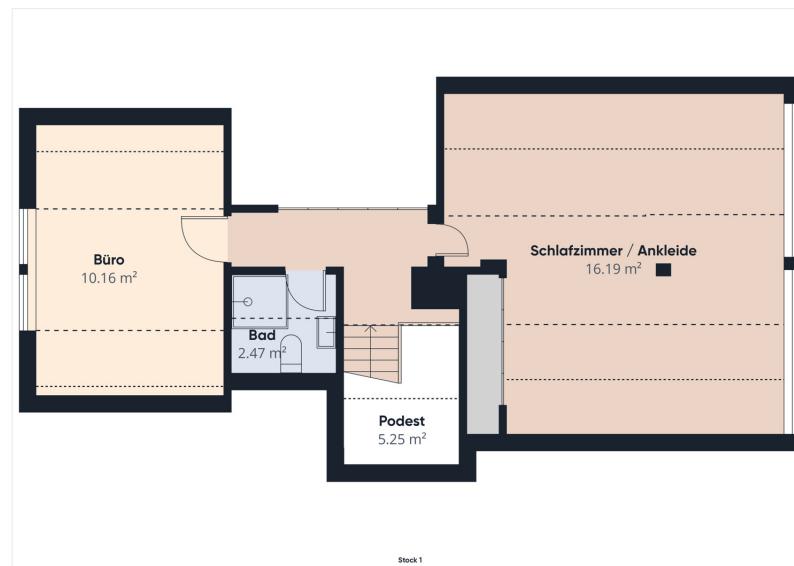


Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

# Grundrisse







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

**Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1992, das in 4 Einheiten über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche bietet.

Die Immobilie vereint Funktionalität sowie hochwertigen Wohnkomfort, und bietet aufgrund ihrer vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf einem Grundstück von 670 m<sup>2</sup> gelegen, erstreckt sich das Anwesen über 10 geräumige Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, die eine flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Bedürfnisse ermöglichen. Die Ausstattung der Immobilie ist von gehobener Qualität und umfasst hochwertige Details, die sowohl im Wohn- als auch im Geschäftsbereich überzeugen.

Ein herausragendes Merkmal des Hauses ist die riesige Dachterrasse, die einen exklusiven Außenbereich bietet und zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten, Erholung oder repräsentative Zwecke bereitstellt. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch drei weitere Balkone/Terrassen, die den Wohnkomfort erweitern.

Die Räumlichkeiten sind großzügig geschnitten und harmonisch aufeinander abgestimmt, was ein angenehmes Wohnerlebnis schafft und gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung lässt.

Die Immobilie verfügt über eine effiziente Zentralheizung, die für eine angenehme Wärme sorgt und zugleich umweltbewusstes Heizen ermöglicht. Das Gesamterscheinungsbild des Hauses ist gepflegt und es präsentiert sich in einem guten Zustand, der den Ansprüchen an modernes Wohnen und Arbeiten gerecht wird. Zusätzlich bietet das Anwesen 9 Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher gewährleisten. Diese Kapazität ist besonders vorteilhaft für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder die Kunden des beheimateten Geschäftsanteils.

Mit ihrer gut durchdachten Raumaufteilung und der strategisch günstigen Lage bietet sie eine hervorragende Option für Käufer, die eine Kombination von Wohn- und Geschäftsräumen suchen.

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: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Ausstattung und Details

- + 3 Wohneinheiten
- + moderne Gewerbeeinheit im EG und Souterrain
- + Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandel/Kanzlei/Ärzte
- + 9 Außenstellplätze
- + Garage und Carport
- + optional zu erwerbendes Nachbargrundstück mit 796 qm
- uvm.

**Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Alles zum Standort

Mainaschaff ist eine charmante Gemeinde im bayerischen Landkreis Aschaffenburg und liegt direkt am Main. Sie bietet eine idyllische Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Nähe. Mit nur etwa 5 Kilometern Entfernung zur Stadt Aschaffenburg profitieren die Einwohner von der hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur und das kulturelle Angebot der Stadt.

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A3, die Bundesstraße B8 sowie der nahegelegene Bahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt am Main, Würzburg und anderen Zielen in der Rhein-Main-Region. Der Main mit seinen Uferwegen und Freizeitmöglichkeiten sowie der angrenzende Spessart laden zu Erholung und Outdoor-Aktivitäten ein.

Mainaschaff zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, geprägt von ruhigen Wohngebieten, einer familienfreundlichen Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen, sowie einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Die naturnahe Lage macht es besonders attraktiv für Familien, Pendler und Ruhesuchende.

**Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 69.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 5.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**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.

**Objektnummer: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (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)