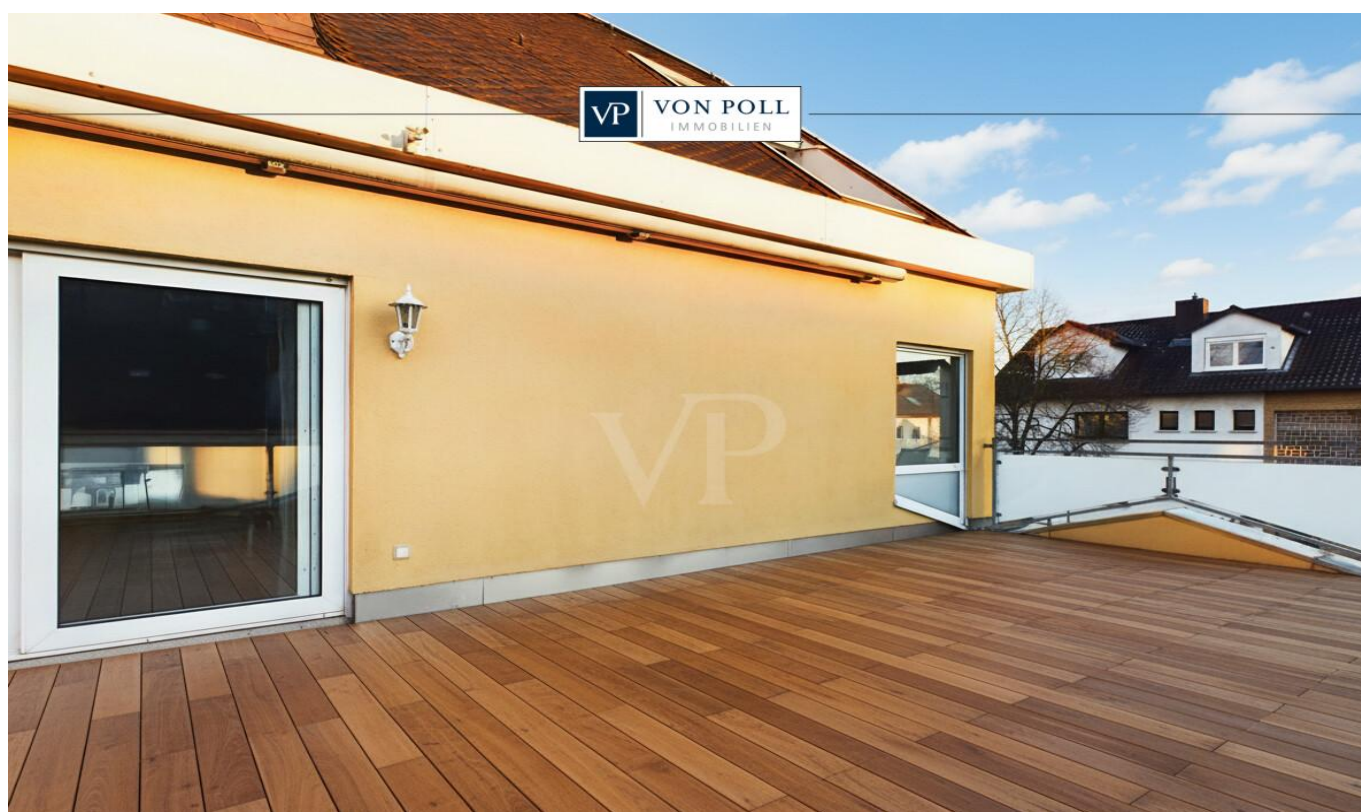


Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Urlaubsfeeling in zentraler Lage

Objektnummer: 26007002



KAUFPREIS: 300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26007002 - 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: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26007002</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>300.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 111,3 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2012</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>nach Vereinbarung</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



**Kennen Sie schon  
unsere soziale Komponente beim  
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie, denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein, und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude ist doppelte Freude.

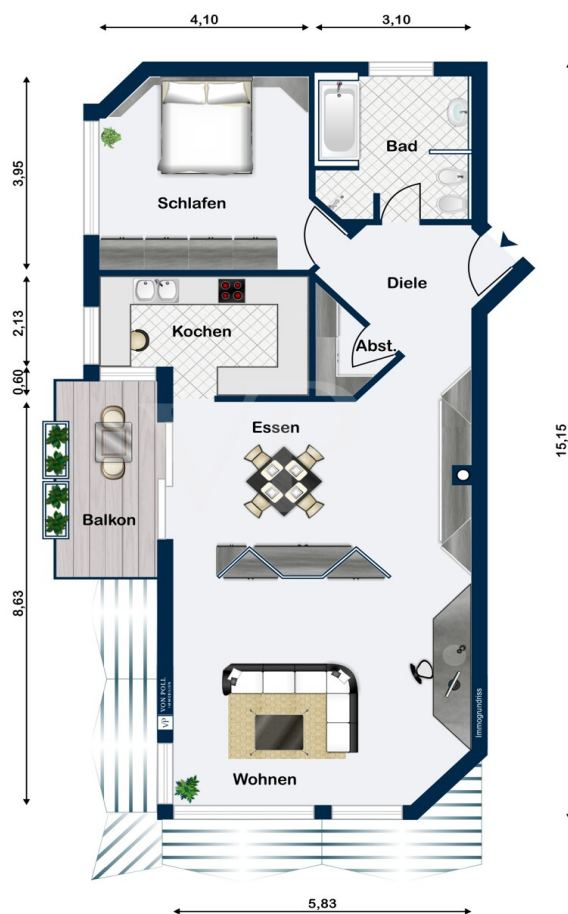
**500  
EUR**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 8201 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.de/aschaffenburg

Objektnummer: 26007002 - 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: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese großzügige Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 111,3 m<sup>2</sup> auf nur zwei Zimmern verteilt Raum für Individualisten, die Wert auf ein gehobenes Ambiente in zentraler, verkehrsgünstiger Lage legen. Bereits beim Betreten des hellen Entrées fällt das gelungene Zusammenspiel aus zeitloser Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung ins Auge.**

**Die Wohnung befindet sich in einem 1990 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus, welches sich durch eine solide Bauweise und ein gepflegtes Gesamtbild auszeichnet. Die letzte Modernisierung wurde 2012 vorgenommen und spiegelt sich in zahlreichen Ausstattungsdetails wider.**

**Das Highlight der Wohnung ist zweifelsohne der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Die zahlreichen Fensterfronten sorgen zu jeder Tageszeit für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großzügigen Terrasse, die im Alltag wie auch bei besonderen Anlässen einen idealen Platz zur Entspannung oder zum Empfangen von Gästen bietet. Die südwestliche Ausrichtung und Größe der Terrasse verleiht ihr einen besonderen Stellenwert und erweitert den Wohnraum nach außen.**

**Die gut ausgestattete Einbauküche ist separiert und bietet Platz für geschmackvolle Kreationen. Das großzügige Schlafzimmer lässt viel Raum für persönliche Einrichtungsideen und Rückzugsorte. Die Aufteilung der Räume unterstreicht das offene Wohnkonzept, während gleichzeitig genügend Privatsphäre erhalten bleibt. Das Badezimmer überzeugt durch moderne Armaturen, eine komfortable Badewanne sowie einen separaten Duschbereich.**

**Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche: Hochwertige Bodenbeläge und eine moderne Fensterverglasung bieten angenehmen Wohnkomfort. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Pendler, die ein urbanes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Infrastruktur und Verkehrsanbindungen schätzen.**

**Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Zentralheizung, die für gleichmäßige Temperaturen sorgt. Die Ausstattung entspricht dem zeitlosen Standard der Baujahre und wurde regelmäßig gepflegt.**

**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!**

**Angaben zum Energieausweis:**

- Verbrauchsenergieausweis
  - Energieausweis erstellt am 11.04.2025
  - Energieausweis gültig bis 10.04.2035
  - Gewerbe (-Energieausweis-Nichtwohngebäude-)\*
  - Endenergieverbrauch (Wärme) 69,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
  - Endenergieverbrauch (Strom) 5,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
  - wesentlicher Energieträger Gas
  - Baujahr lt. Energieausweis 1990
- \*da die Gewerbefläche größer als die Wohnfläche ist

**Objektnummer: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## **Ausstattung und Details**

### **Angaben zum Energieausweis:**

- Verbrauchsergieausweis
  - Energieausweis erstellt am 11.04.2025
  - Energieausweis gültig bis 10.04.2035
  - Gewerbe (-Energieausweis-Nichtwohngebäude-)\*
  - Endenergieverbrauch (Wärme) 69,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
  - Endenergieverbrauch (Strom) 5,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
  - wesentlicher Energieträger Gas
  - Baujahr lt. Energieausweis 1990
- \*da die Gewerbefläche größer als die Wohnfläche ist

**Objektnummer: 26007002 - 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: 26007002 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Sonstige Angaben

**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: 26007002 - 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)**