

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Extravagante Maisonette mit viel Licht und Platz

*Objektnummer: 26007003*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5**

Objektnummer: 26007003 - 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: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26007003	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisierung / Sanierung	2012
Zimmer	4.5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1990		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

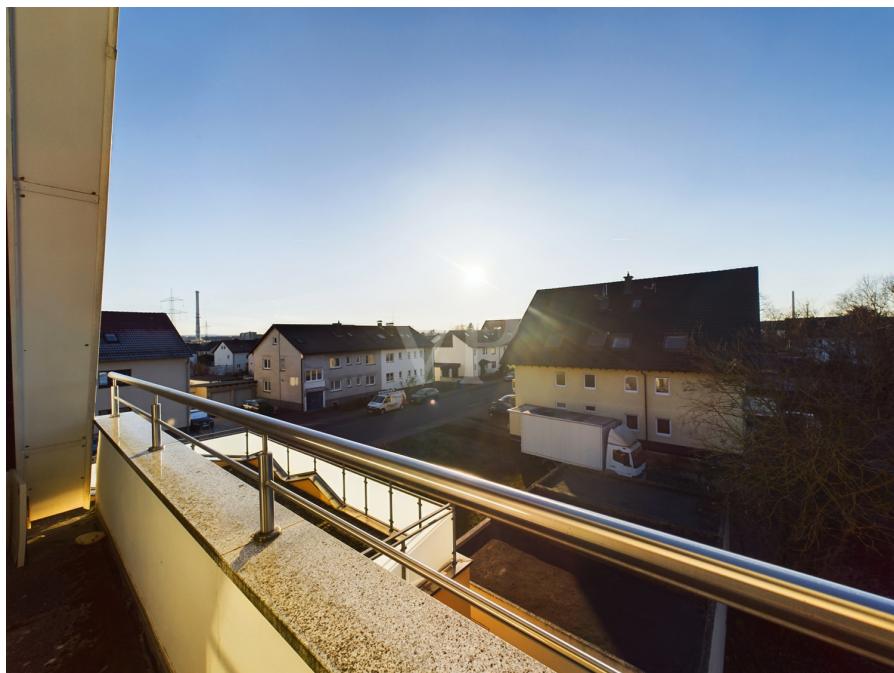
**Objektnummer: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



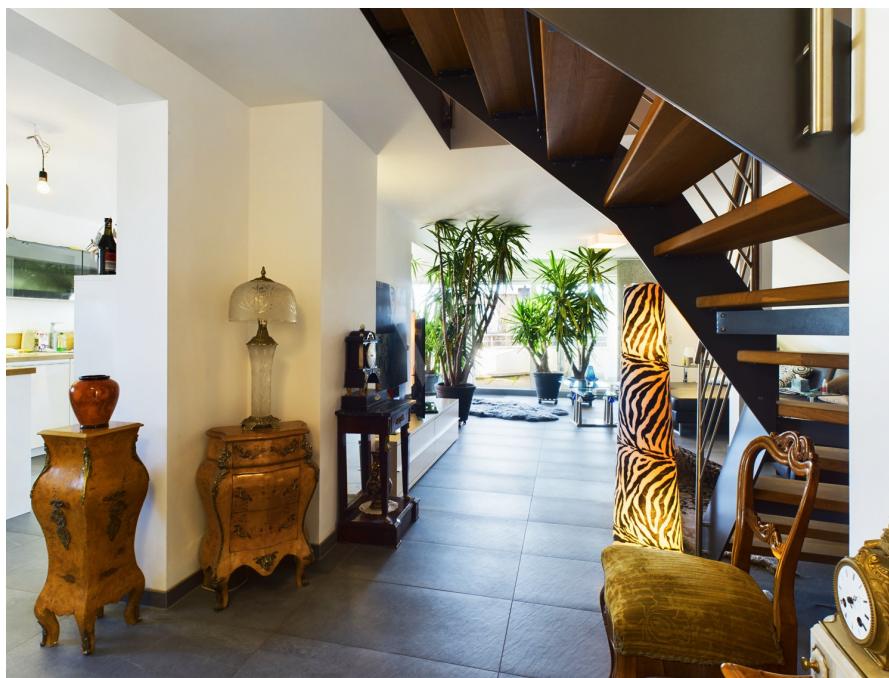
Objektnummer: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



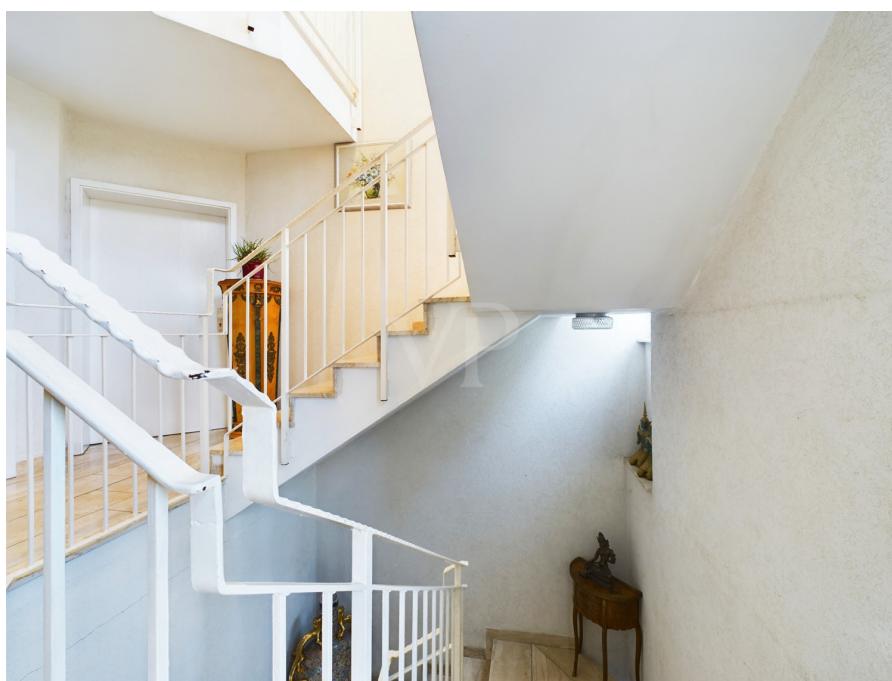
Objektnummer: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26007003 - 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.

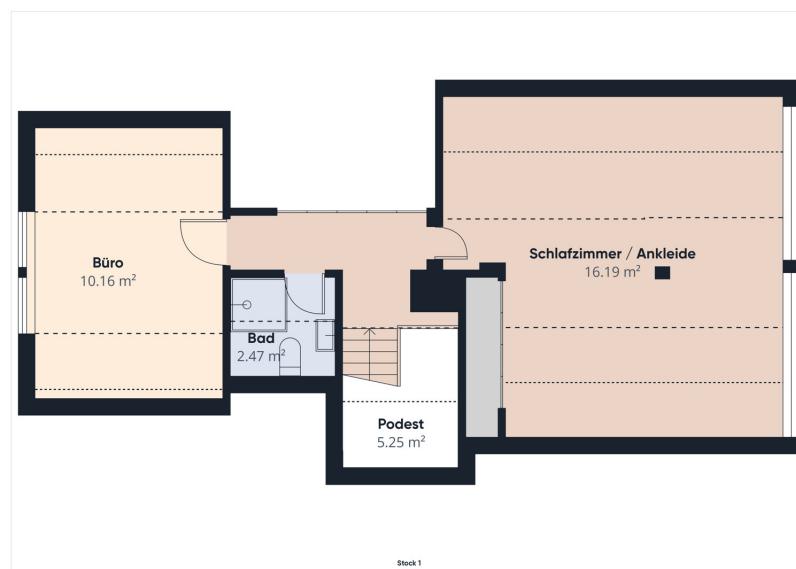
Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer  
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein  
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein,  
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude  
ist doppelte Freude.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T. +49 6021 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com

Objektnummer: 26007003 - 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: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Ein erster Eindruck

- Angaben zum Energieausweis finden Sie unter dem Punkt "Ausstattung" -

Diese großzügige Maisonette-Wohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahre 1990 präsentiert sich auf rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Ihnen Wohnkomfort auf zwei Ebenen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2012 umfassend modernisiert. Mit insgesamt 4,5 Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet sich das Raumangebot optimal für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus eröffnen sich Ihnen lichtdurchflutete Wohn- und Essbereiche, die durch ihre großzügige Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten. Die offene Raumstruktur schafft eine angenehme Atmosphäre, während die großen Fensterflächen den Wohnraum mit reichlich Tageslicht versorgen.

In der exklusiv eingerichteten Küche, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt, finden Sie ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum. Hochwertige Ausstattungsdetails wie gepflegte Fußböden und geschmackvolle Sanitärelemente schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Auf der ersten Ebene der Maisonette befinden sich neben dem großzügigen Wohnbereich ein weiteres Zimmer, das sich auch ideal als Kinder-/Gästezimmer oder Büro nutzen lässt, sowie ein Vollbad. Über eine gepflegte Treppenanlage gelangen Sie ins obere Geschoss, in dem zwei ruhige Schlafzimmer und ein weiteres, modernes Duschbad Platz finden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die teilweise überdachten Terrassen – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei zugeordnete Pkw-Stellplätze. Weitere Ausstattungsmerkmale sind gepflegte Bodenbeläge, praktische Einbauschränke und hochwertige Türen.

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: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Ausstattung und Details

- 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: 26007003 - 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: 26007003 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)**

## Sonstige Angaben

Dieser ist gültig bis 10.4.2035.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26007003 - 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)