

Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Versatile residential and commercial building with potential and roof terrace

*Property ID: 24007057*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.850.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 308,07 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 670 m<sup>2</sup>

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## At a glance

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Property ID          | 24007057                                            |
| Living Space         | ca. 308,07 m <sup>2</sup>                           |
| Roof Type            | Gabled roof                                         |
| Rooms                | 10                                                  |
| Bedrooms             | 5                                                   |
| Bathrooms            | 4                                                   |
| Year of construction | 1990                                                |
| Type of parking      | 1 x Car port, 9 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.850.000 EUR                                                             |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2012                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 518 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                              |

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1991                           |
| Energy certificate valid until | 10.04.2035      |                                                      |                                |
| Power Source                   | Gas             |                                                      |                                |

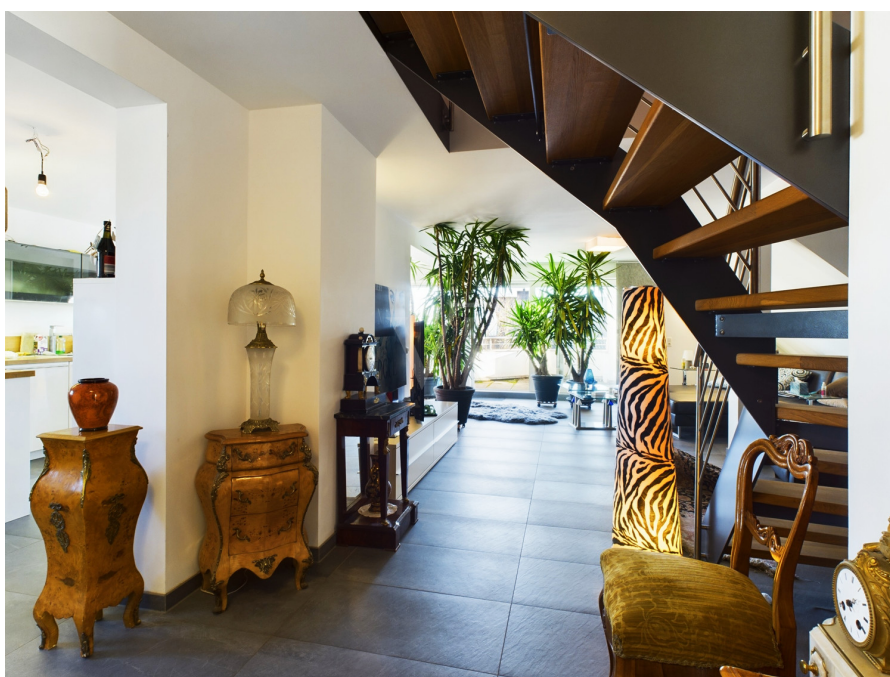
Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## The property



**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.

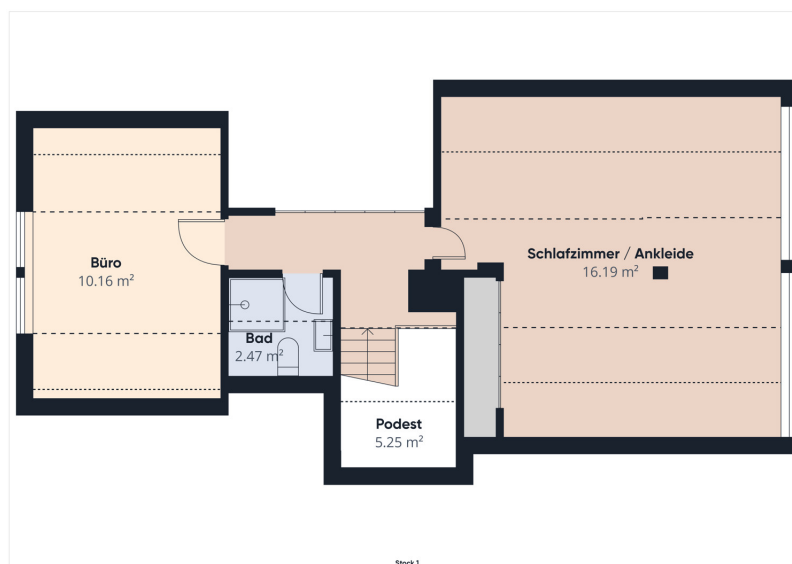
**500  
EUR**

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

von Poll Immobilien GmbH - Shop Aschaffenburg - T: +49 8251 - 44 45 97 0 - E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.vonpoll.de/aschaffenburg

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

## A first impression

For sale is a well-maintained mixed-use building, constructed in 1992, offering over 300 m<sup>2</sup> of living space and 500 m<sup>2</sup> of commercial space across four units. The property combines functionality with high-quality living comfort and offers a wide range of design possibilities due to its versatile potential uses. Situated on a 670 m<sup>2</sup> plot, the property comprises 10 spacious rooms, including 5 bedrooms and 4 bathrooms, allowing for flexible room layouts to suit various needs. The property boasts high-quality finishes and premium details that impress in both the residential and commercial areas. A standout feature is the expansive roof terrace, providing an exclusive outdoor space and additional room for leisure activities, relaxation, or entertaining. This outdoor area is complemented by three further balconies/terraces, enhancing the living comfort. The generously proportioned and harmoniously designed rooms create a pleasant living experience while still allowing for individual customization. The property features an efficient central heating system that provides comfortable warmth while also enabling environmentally conscious heating. The overall appearance of the house is well-maintained and it presents itself in good condition, meeting the demands of modern living and working. In addition, the property offers nine parking spaces, ensuring ample parking for residents and visitors. This capacity is particularly advantageous for families with multiple vehicles or clients of the business located on the premises. With its well-designed floor plan and strategically convenient location, it offers an excellent option for buyers seeking a combination of residential and commercial space. Are you interested in learning more about this promising investment with its considerable potential and charm? The von Poll team in Aschaffenburg looks forward to hearing from you!

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Details of amenities

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

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## All about the location

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.

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24007057 - 63814 Mainaschaff – Mainaschaff (Gemeinde)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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